

## PUTUSAN

Nomor 0079/Pdt.G/2017/PA.Stg

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Sintang yang mengadili perkara perdata tentang Ekonomi Syariah pada tingkat pertama dalam persidangan Majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**R O S I T A**, Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jl. YC. Oevang Oeray Gg. Sepadan No. 4, kelurahan Baning Kota, kecamatan Sintang, Kabupaten Sintang, Kalimantan Barat Dalam hal ini memberi Kuasa kepada Tatang Suryadi, SH. dan Zulkipli, SH., keduanya Kewarganegaraan Indonesia Pekerjaan Advokat/Pengacara/Penasihat Hukum, berkedudukan di jalan Wonoyoso Gang V No. 48 Kel. Akcaya, Kec. Pontianak Selatan, kota Pontianak- Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Februari 2017 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Agama Sintang tanggal 27 Februari 2017 Nomor 0003/SK/II/2017/PA.Stg Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Melawan

1. **PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Sintang**, berkedudukan di Jalan Lintas Melawi, Sintang, dalam hal ini diwakili

kuasanya Dwi Utama Pasaribu, dkk Karyawan dari PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Sintang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-002/PNM-BJM/LGL/IV/17/tanggal 03 April 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Sintang Nomor 0006/SK/V/2017/PA.Stg tanggal 23 Mei 2017, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**

**2. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah Kalimantan Barat Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak**, berkedudukan di Jalan Letjend. Sutoyo No. 19 Pontianak, dalam hal ini diwakili kuasanya Heryantoro, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-107/MK.1/2017 tanggal 30 Maret 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Sintang Nomor 0005/SK/V/2017/PA.Stg tanggal 23 Mei 2017, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II;**

**3. Simon Petrus**, laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Anggota Legislatif, beralamat di Jalan Dharma Putra, RT. 10 / RW. 02, Kelurahan Ladang, Kecamatan Sintang, Kabupaten Sintang, Kalimantan Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Manguliman Hutasoit, umur 48 tahun, Agama Kristen, Pendidikan SMA, Pekerjaan anggota Polri alamat di Jalan Dharma Putra, RT. 10 / RW. 02, Kelurahan Ladang, Kecamatan Sintang, Kabupaten Sintang, Kalimantan Barat sebagai **Tergugat III;**

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara ini;

Telah mendengar keterangan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta saksi-saksi Penggugat, di muka persidangan;

### **DUDUK PERKARA**

Bahwa Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan gugatan tertanggal 14 Februari 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Sintang tanggal 27 Februari 2017 Nomor 0079/Pdt.G/2017/PA.Stg dengan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat pada bulan April 2015 mengajukan pinjaman kredit pada Instansi Tergugat I lewat Unit Layanan Modal Mikro (Syariah) Sintang, dan pinjaman kredit ini terealisasi pada tanggal 17 April 2015, dengan jumlah pinjaman Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), jangka waktu pinjaman selama 36 bulan dimana angsuran pertama dimulai pada 17 Mei 2015 dan berakhir pada 17 April 2018, dengan angsuran per bulan sebesar Rp. 3.433.350,- (tiga juta empat ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh rupiah), No. Rekening Debitur : QF. 031.000090, dan dengan suku bunga 21.6%;
2. Bahwa atas pinjaman kredit sebagaimana posita 1 di atas, Penggugat menjaminkan sebidang tanah berikut bangunan tempat tinggal milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik No. 502 / Desa Baning Kota, yang terletak di Desa/Kelurahan Baning Kota, Kecamatan Sintang, Kabupaten Sintang, Kalimantan Barat, dengan luas 150 M<sup>2</sup>, atas nama Rosita;
3. Bahwa dari pinjaman kredit sebesar Rp. 75.000.000,- tersebut PENGGUGAT sebagai Debitur hanya menerima pencairan bersih sebesar

Rp. 67.069.250,- (enam puluh tujuh juta enam puluh sembilan ribu dua ratus lima puluh rupiah);

4. Bahwa sebagai Debitur Penggugat melaksanakan kewajibannya membayar angsuran setiap bulannya kepada Tergugat I, namun menjelang akhir tahun 2015 kondisi keuangan Penggugat sedikit mengalami defisit, namun Penggugat tetap melaksanakan kewajibannya walaupun sedikit terlambat, dan ini terbukti dimana Penggugat masih melakukan penyetoran kepada Tergugat I, yakni bulan Januari 2016 disetor sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) pada tanggal 15 Januari 2016, dan terakhir pada bulan Maret 2016 ada dua kali penyetoran, yakni pada tanggal 2 Maret 2016 disetor sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan pada tanggal 3 Maret 2016 disetor sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah). Hal ini menunjukkan adanya itikad baik Penggugat sebagai Debitur dalam memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I sebagai Kreditur;
5. Bahwa kemudian Penggugat sangat kaget dan sangat terpukul, dimana pada tanggal 23 Maret 2016 (hanya berselang 20 hari sejak Penggugat melakukan penyetoran angsuran kepada Tergugat I), Tergugat I mengumumkan di Surat Kabar “Harian Rakyat Kalbar” tentang Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan Debitur atas nama Penggugat, dan pelelangannya akan diadakan pada tanggal 06 April 2016. Namun dalam pelelangan ini tidak terjadi penjualan;
6. Bahwa kemudian Tergugat I mengulangi lagi Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan Penggugat di “Harian Rakyat Kalbar” yang terbit pada tanggal 18 Mei 2016, dan pelaksanaan lelang

akan diadakan pada tanggal 25 Mei 2016 lewat perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pontianak, yakni Kantor Tergugat II;

7. Bahwa Penggugat dibuat sangat terkejut dengan Pengumuman Lelang tersebut, baik Pengumuman Lelang tanggal 23 Maret 2016 maupun Pengumuman Lelang pada tanggal 18 Mei 2016, karena Penggugat sama sekali tidak pernah diberitahu oleh Tergugat I atas rencana pelelangan barang agunan / jaminan milik Penggugat tersebut yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat I sebelum melakukan Pengumuman Lelang. bahkan surat peringatan pun sama sekali tidak pernah diterima oleh Penggugat;
8. Namun menurut Tergugat II, ada dokumen Surat Peringatan dari Tergugat I yang diserahkan kepada Penggugat, yakni SP-1 tertanggal 2 November 2015, SP-2 tertanggal 17 November 2015, dan SP-3 tertanggal 17 Desember 2015;
9. Bahwa ternyata dari ketiga Surat Peringatan tersebut, SP-1 dan SP-2 tidak diterima oleh Penggugat, namun di bagian tanda terimanya tercantum nama Rosita (Penggugat) tetapi tidak ada tanda tangan Rosita melainkan hanya “paraf” atas nama Rosita. Sedangkan pada SP-3, yang menandatangani adalah Saputra (suami Penggugat) dan bukannya Rosita. Dan hal ini patut diduga telah terjadi pemalsuan dan keterangan palsu yang dilakukan oleh Tergugat I untuk melancarkan proses pelelangan atas barang agunan milik Penggugat, bahwa seolah-olah Penggugat telah menerima Surat Peringatan dari Tergugat I, sehingga pelelangan bisa

dilaksanakan;

10. Bahwa walaupun demikian, Penggugat masih beritikad baik, dimana kemudian Penggugat mendatangi kantor Tergugat I, untuk melakukan pembayaran angsuran, bahkan Penggugat berniat melakukan pembayaran untuk 4 bulan angsuran walaupun Penggugat baru terlambat 3 bulan angsuran, namun niat baik dari Penggugat tersebut ditolak Tergugat I dengan alasan sudah masuk pada proses pelelangan;
11. Bahwa kemudian, atas Pengumuman Lelang tertanggal 18 Mei 2016 tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya melakukan Pengumuman bantahan lewat Surat Kabar “Harian Rakyat Kalbar” tertanggal 25 Mei 2016, yang intinya agar pihak-pihak yang berkepentingan tidak melakukan penawaran/pembelian atas objek lelang milik Penggugat tersebut, karena disinyalir proses lelang tersebut bertentangan dengan hukum. Dan Pengumuman bantahan ini telah diketahui pula oleh Pejabat Tergugat I dan Tergugat II serta masyarakat luas sebelum lelang dilaksanakan.
12. Bahwa ternyata Pelelangan tetap dilaksanakan oleh Tergugat I maupun Tergugat II atas barang bangunan milik Penggugat tersebut. Dan atas pelelangan tersebut sebagai pemenang dan pembelinya adalah Simon Petrus, yakni tergugat iii, sebagaimana risalah lelang nomor : 312 / 2016 tanggal 25 mei 2016, dengan nilai penjualan sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) sebagaimana lampiran Surat Pemberitahuan TERGUGAT I Nomor : S-117/PNM-STN/VI/2016, tertanggal 13 Juni 2016;
13. Bahwa berkaitan dengan Pengumuman bantahan sebagaimana posita 11 di

atas, patut diduga juga bahwa Tergugat III telah mengetahuinya juga karena sangat mustahil Tergugat I dan Tergugat II tidak memberitahukan sebelum pelaksanaan pelelangan, namun Tergugat III masih juga melakukan penawaran dan pembelian objek lelang barang agunan milik Penggugat yang dilelang oleh Tergugat I dan Tergugat II;

14. Bahwa disamping telah terjadi manipulasi data berupa pemalsuan tanda terima dan keterangan palsu dalam Surat Peringatan yakni SP-1, SP-2, dan SP-3 yang dilakukan oleh Tergugat I, bahwa proses pelelangan barang agunan milik Penggugat juga diduga bertentangan dengan Pasal 13 dan Pasal 14 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
15. Bahwa dikarenakan proses pelelangan tersebut dilaksanakan dengan Melawan Hukum, maka proses pelelangan barang agunan milik Penggugat tersebut menjadi tidak sah dan cacat hukum, dan dengan demikian menjadi batal demi hukum;
16. Bahwa akibat tindakan Tergugat III yang telah membeli lelang atas penjualan lelang objek sengketa a quo yang tidak sah dan cacat hukum, serta tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan proses penjualan lelang atas objek sengketa a quo secara tidak sah dan melawan hukum, maka tindakan Para Tergugat tersebut adalah suatu tindakan Perbuatan Melawan Hukum, dimana perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian yang diderita oleh Penggugat, baik kerugian Materil maupun kerugian Immateril, maka sudah sewajarnya apabila Penggugat mengajukan Gugatan di Pengadilan Agama Sintang karena sengketa ini berawal dari

pengajuan kredit pada Lembaga Syariah, yakni lembaga UNIT LAYANAN MODAL MIKRO (syariah) SINTANG, dan menuntut agar Tergugat yakni Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, untuk segera mengembalikan tanah berikut bangunan rumah tinggal milik Penggugat;

17. Bahwa kerugian Materil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), yaitu nilai harga tanah berikut bangunan rumah tinggal milik Penggugat;

18. Bahwa kerugian Immateril yang diderita oleh Penggugat, dikarenakan tindakan Para Tergugat yakni Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, yang telah melakukan tindakan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan proses pelelangan barang agunan milik Penggugat yang seolah-olah Penggugat telah beritikad tidak baik, yang pada akhirnya perbuatan tersebut telah mencemarkan nama baik Penggugat, pada prinsipnya kerugian Immateril tersebut tidak terbatas nilainya. Namun untuk memudahkan penghitungan dan untuk adanya kepastian hukum, maka besarnya nilai kerugian Immateril yang diderita oleh Penggugat dalam hal ini dinilai sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dengan hormat Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Sintang, berkenan memanggil para pihak pada suatu hari sidang, dan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini, berkenan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat yakni Tergugat I, Tergugat II,

- dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Proses Penjualan Lelang pada tanggal 25 Mei 2016 berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 312 / 2016 tanggal 25 Mei 2016 atas sebidang tanah dengan SHM No. 502/ Desa Baning Kota, seluas 150 M<sup>2</sup> atas nama Rosita, berikut bangunan rumah tempat tinggal di atasnya, adalah tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum;
  4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk segera mengembalikan tanah milik Penggugat dengan SHM No. 502 / Desa Baning Kota, seluas 150 M<sup>2</sup> atas nama Rosita, berikut bangunan rumah tempat tinggal di atasnya, secara tanpa syarat, atau jika tidak, menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
  5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar ganti kerugian Immateril kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) sekaligus dan seketika.
  6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar Uang Paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan Putusan ini;
  7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk mematuhi isi putusan ini;
  8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, dalam peradilan yang jujur dan baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo et Bono*).

Bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Kuasa hukum Penggugat, kuasa Tergugat I, kuasa Tergugat II dan Tergugat III datang menghadap ke persidangan, kemudian Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak yang berperkara agar diselesaikan secara damai dan penuh rasa kekeluargaan, namun tidak berhasil;

Bahwa Majelis Hakim telah pula memerintahkan para pihak untuk melakukan mediasi dan para pihak telah sepakat menyerahkan pemilihan mediator kepada Majelis Hakim dan Majelis Hakim menunjuk Yusri, S. Ag., Hakim Pengadilan Agama Sintang sebagai mediator dan upaya mediasi tersebut tidak berhasil sebagaimana laporan mediator tanggal 10 Mei 2017, oleh karena itu berkas perkara dilimpahkan kembali kepada Majelis Hakim pemutus untuk dilanjutkan pemeriksaannya;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan gugatan Penggugat tertanggal 14 Februari 2017 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Agama Sintang Nomor: 0079/Pdt.G/2017/PA.Stg tanggal 27 Februari 2017 yang mana Penggugat tetap dengan gugatannya;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah memberikan jawaban sebagai berikut :

### **Jawaban Tergugat I**

Bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawabannya tertanggal 6 Juni 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut :

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

### **Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)**

1. Bahwa pada gugatan pada perkara *a quo*, Penggugat telah berulang kali menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terkait tindakan Tergugat I yang telah melakukan proses lelang eksekusi terhadap jaminan Penggugat di Tergugat II;
2. Bahwa walaupun telah berulang kali menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi Penggugat dalam perkara *a quo* telah tidak dapat menguraikan dengan baik perihal tindakan atau perbuatan mana yang telah dilakukan oleh Tergugat I yang dapat dikualifikasi sebagai suatu perbuatan melawan hukum; Penggugat juga bahkan tidak mampu untuk menentukan perihal ketentuan atau peraturan mana yang telah dilanggar oleh Tergugat I pada perkara *a quo*;
3. Bahwa Penggugat menerangkan gugatannya adalah perihal Surat Gugatan saja dan tidak secara lengkap, terang dan jelas gugatan tentang apa yang diajukan oleh Penggugat;
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, terbukti bahwa gugatan Penggugat pada perkara *a quo* tergolong tidak jelas, tidak terang dan tidak tegas (*Obscuur Libel*). Oleh karenanya, sudah sepatutnya demi hukum Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat Formal, sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika,

Jakarta, Cetakan Kedelapan, 2008, Halaman 448, yang telah memberikan definisi tentang *obscuur libel*, yakni:

*“Yang dimaksud dengan obscuur libel, surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).”*

Hal tersebut di atas juga sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Rv, dan telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No.492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menegaskan bahwa:

*“Gugatan kabur (kabur) atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”;*

Hal yang sama juga telah dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 21 Agustus 1974 Reg.No.565K/Sip/1973, yang pada intinya menyatakan:

*“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”;*

Berdasarkan uraian di atas, jelas terbukti bahwa gugatan Penggugat pada perkara *a quo* adalah mengandung cacat formal (*obscuur libel*) atau kabur. Oleh karena itu sudah sepatutnya demi hukum Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

## **II. DALAM POKOK PERKARA:**

- A. Tindakan Pelelangan Eksekusi Hak Tanggungan Dilakukan Karena Perbuatan Wanprestasinya Penggugat Telah Sesuai Dengan Ketentuan Perundang-Undangan Yang Berlaku;
1. Bahwa Tergugat I mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Eksepsi tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan;
  2. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali yang secara tegas Tergugat I mengakui kebenarannya;
  3. Bahwa benar Penggugat adalah debitur dari Tergugat I yang sebagaimana telah diakui sendiri oleh Penggugat di angka 1 posita gugatannya bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah berdasarkan Akad Jual-Beli Murabahah Nomor: 019/ULS-SNTG tanggal 17 April 2015, dengan plafond pinjaman sebesar Rp. 75.000.000 (Tujuh puluh lima juta rupiah) (selanjutnya disebut "Akad Jual-Beli"). Oleh karenanya terhadap hal tersebut telah menjadi fakta yang tidak terbantahkan kebenarannya;
  4. Bahwa adalah benar dan telah menjadi fakta yang tidak terbantahkan serta telah diakui sendiri kebenarannya oleh Penggugat sebagaimana di angka 4 posita gugatannya, bahwasanya Penggugat mengalami defisit dan melaksanakannya agak terlambat tidak bisa lagi memenuhi kewajiban terhadap Tergugat I. Dengan demikian fakta telah terjadi kondisi wanprestasi oleh Penggugat sehubungan hubungan hukumnya

dengan Tergugat I berdasarkan Akad Jual-Beli Perjanjian Kredit telah menjadi terang dan jelas. Oleh karena Penggugat telah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit Akad Jual-Beli maka timbul hak Tergugat II Sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) yang pada pokoknya menegaskan apabila Debitor cidera janji maka Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut;

5. Bahwa, oleh karena telah menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan sehubungan telah diakui sendiri oleh Penggugat bahwasanya Penggugat memiliki hubungan hukum Perjanjian Kredit Akad Jual-Beli dengan Tergugat I dan telah menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan pula bahwasanya Penggugat telah wanprestasi sehubungan Perjanjian Kredit Akad Jual-Beli maka berarti telah menjadi Hak Tergugat I untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan. Atas dilakukannya eksekusi Hak Tanggungan oleh TERLAWAN Tergugat I selaku kreditur Pemegang Hak Tanggungan bukan merupakan perbuatan melawan hukum dikarenakan atas hal tersebut dilindungi dan sesuai dengan ketentuan pasal 6 UUHT;
6. Bahwa adalah benar dan telah menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan karena diakui sendiri oleh Penggugat bahwasanya

Tergugat I telah melakukan upaya-upaya mengingatkan Penggugat sehubungan tunggakan hutang kepada Tergugat I;

Dalam hal ini sebagaimana ditegaskan oleh Penggugat di angka 8 Posita gugatannya bahwa Tergugat I telah menyampaikan kepada Pelawan Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali surat peringatan namun Penggugat tetap tidak menjalankan kewajibannya melakukan pelunasan hutang kepada Tergugat I sehingga telah menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan pula bahwasanya tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat dikarenakan Tergugat I juga telah memberikan kesempatan yang memadai bagi Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I;

7. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada Posita nomor 7 dan 9 gugatannya yang mana pada intinya Penggugat tidak mendapatkan surat peringatan dan Surat Pengajuan lelang yang telah dikirimkan kepada Penggugat;
8. Bahwa perlu kami jelaskan dan ulang kembali yang mana Surat Peringatan telah dikirimkan kepada Penggugat dan telah diterima sendiri oleh Penggugat sehingga turut juga mementahkan dalili Penggugat pada angka 7 dan 9 Surat Gugatan, sebagaimana bukti sebagai berikut :

Surat Peringatan I No 053/ULS-SNTG/PP-MRB/XI/15 tanggal 02 November 2015;

Surat Peringatan II No 054/ULS-SNTG/PP-MRB/XI/15 tanggal 17 November 2015;

Surat Peringatan III No. 509/ULS-SNTG/PP-MRB/XII/15 tanggal 17 Desember 2015;

9. Bahwa dikarenakan Penggugat telah wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran hutang kepada Tergugat I berdasarkan Akad Jual-Beli, maka pada tanggal 25 Februari 2016 telah mengajukan Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan dengan Nomor :031/PNM-SNT/III/2016 kepada Kepala Kantor KPKNL Pontianak atas jaminan hak tanggungan SHM Nomor : 502/Baning Kota yang telah diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I;

bahwa tindakan pelelangan aset jaminan Onomor : 502/baning kota yang dilakukan tergugat i adalah sah demi hukum dan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat yang mengada-ada dan tidak disertai dengan bukti-bukti yang sah. Seluruh argumentasi gugatan Penggugat merupakan bentuk manipulasi Penggugat dalam menggambarkan permasalahan hukum yang sebenarnya terjadi. Penggugat yang notebene adalah debitur yang telah lalai atau ingkar terhadap kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat I, mencoba untuk melakukan penyelundupan hukum melalui gugatan *a quo* demi mencari keuntungan sepihak dan tanpa mengindahkan asas-asas keadilan dan kebenaran yang berlaku di masyarakat;

Bahwa demi terang dan jelasnya pemeriksaan perkara *a quo*, dan demi menghindari kesesatan hukum yang timbul akibat argumentasi gugatan Penggugat yang mengada-ada. Berikut perkenankan Tergugat I menguraikan dasar-dasar hukum yang mendasari tindakan Tergugat I dalam melakukan pelelangan umum aset jaminan SHM Nomor 502/Baning Kota kepada yang terhormat Majelis Hakim pemeriksa, yaitu:

Bahwa setelah Tergugat I mengirimkan Surat Peringatan, kembali Tergugat I menyampaikan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang No 001/ULaMM-SNTG/PNM-SNT/XI/2015 tanggal 06 April 2016 kepada Penggugat;

Bahwa sebagaimana juga telah menjadi fakta yang tidak dapat disanggah lagi dan diakui juga oleh Penggugat pada Posita angka 5 dan 6 Surat gugatannya, yang mana syarat diadakannya Pelelangan haruslah diumumkan, sehingga Tergugat I mengumumkan pada Kantor Tergugat II pada tanggal 08 April 2016 dan pada Surat Kabar Harian Rakyat Kalbar tanggal 23 Maret 2016;

Bahwa terhadap lelang sebagaimana dimaksud pada poin b diatas telah dilakukan pelelangan sebagaimana Risalah Lelang No 190/2016 tanggal 06 April 2016 namun tidak ada Pembeli;

Bahwa Tergugat I kembali melakukan Lelang ulang sebagaimana terlebih dahulu dilakukannya Pengumuman Lelang pada Surat Kabar Harian Rakyat Kalbar tanggal 18 Mei 2016 yang juga telah diketahui dan diakui sendiri oleh Penggugat pada angka 6 Surat Gugatannya;

Bahwa dikarenakan aset jaminan Penggugat yang berupa SHM Nomor : 502/ Baning Kota telah dibebankan hak tanggungan berdasarkan APHT Nomor : 923/2014 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 00643/2015 , maka berdasarkan ketentuan Pasal 14 Jo. Pasal 20 ayat (1) butir b UU Hak Tanggungan Tergugat I mengajukan permohonan pelelangan umum terhadap objek jaminan hak tanggungan SHM Nomor : 502/Baning Kota kepada Tergugat II selaku lembaga yang berwenang dalam melaksanakan lelang;

Berikut Tergugat I kutip bunyi ketentuan Pasal 14 ayat 2 dan 3 Jo. Pasal 20 ayat (1) butir b UU Hak Tanggungan, sebagai berikut:

“Pasal 14 ayat 2 dan 3”

Ayat (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Ayat (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

“Pasal 20 ayat (1) butir b”

(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6;; atau

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

Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 312/2016 secara tegas telah disebutkan sebagai berikut:

“Penjualan lelang ini dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908;189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941;3) jjs. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas 1 jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 158/PMK.06/2013 tanggal 14 Nopember 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.”;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II telah sesuai dengan tata cara dan prosedur pelelangan sebagaimana yang diatur dalam UU Hak Tanggungan dan PMK No. 93/2010 jo. PMK No. 106/2013. Lebih lanjut karena pelelangan atas tanah SHM No.502/

Baning Kota telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan maka berdasarkan Pasal 3 PMK No. 93/2010 *jo.* PMK No. 106/2013 lelang tersebut tidak dapat dibatalkan. Untuk lebih jelasnya TERGUGAT I akan mengutip bunyi pasal 3 PMK No. 93/2010 *jo.* PMK No. 106/2013 sebagai berikut:

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.";

Terlebih lagi berdasarkan dokumen Risalah Lelang Nomor : 312/2016 tertanggal 25 Mei 2016 ("Risalah Lelang Nomor :312/2016"), selanjutnya diketahui bahwa terhadap aset jaminan hak tanggungan SHM Nomor : 502/Baning Kota telah terjual melalui lelang umum dengan nilai pembelian sebesar Rp 120.000.000,- (*Saeratus dua puluh juta rupiah*) yang dibeli oleh Simon Petrus. Lebih lanjut, dalam dokumen Kutipan Risalah Lelang Nomor : 312/2016 disebutkan dengan tegas bahwa dalam pelaksanaan lelang aset agunan SHM Nomor : 502/ Baning Kota tersebut, tidak ada yang mengajukan sanggahan atau *verzet* dari pihak manapun, termasuk dari Penggugat sendiri;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan bahwa pelaksanaan pelelangan umum atas aset jaminan hak tanggungan SHM Nomor : 502/Baning Kota dilatarbelakangi oleh perbuatan cidera janji/wanprestasi Penggugat atas kewajiban pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Akad Jual-Beli, dan pelaksanaan pelelangan tersebut demi hukum telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Akad Jual-Beli dan ketentuan

perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya pelelangan aset jaminan hak tanggungan SHM Nomor : 502/Baning Kota tersebut demi hukum sah dan berlaku mengikat terhadap Penggugat;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa seluruh tindakan-tindakan Tergugat I, khususnya terkait prosedur pelelangan aset jaminan hak tanggungan shm nomor : 502/baning kota telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Maka sudah sepatutnya yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

kerugian materiil yang didalilkan penggugat dalam gugatannya sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (*sepuluh miliar rupiah*) adalah rekayasa penggugat:

1. Bahwa pada Posita angka 16, 17, 18 dalam Perkara *a quo*, Penggugat mendalilkan perihal tuntutan ganti rugi Materiil maupun immateriall sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), yang menurut Penggugat hal tersebut didasarkan pada akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat melalui pelaksanaan lelang;
2. Bahwa tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immateriil yang diajukan oleh Penggugat tersebut sama sekali tidak berdasar dan

tidak didukung oleh alat bukti yang sah. Satu dan lain hal mengacu pada butir B di atas terbukti bahwa Tergugat I sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada diri Penggugat. Oleh karenanya, sudah sepatutnya tuntutan ganti kerugian tersebut haruslah ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkaraa *quo*;

Hal tersebut senada dengan bunyi ketentuan yang tertuang dalam Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUH Perdata yang isinya sama-sama menyebutkan bahwa :

“Barangsiapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”;

3. Selanjutnya dalam beberapa Yurisprudensi telah ditegaskan sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung R.I No.558.K/SIP/1983 tanggal 28 Mei 1984, menegaskan:

“Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti, harus ditolak”;

b. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.219/1970/Perd/PTB tanggal 18 Maret 1970 (Yurisprudensi Jawa Barat tahun 1969-1972, Buku I Hukum Perdata, 1974, Halaman 87), menegaskan:

“Apabila jumlah kerugian yang diderita tidak dapat dibuktikan dengan jelas, maka permohonan atas ganti rugi/kerugian harus ditolak”;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, sangat jelas terlihat bahwa penggugat tidak mampu menguraikan perihal angka ganti rugi materiil maupun immateriil dalam perkara a quo serta tidak mampu membuktikan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak berdasar. Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat;

Bahwa sebagaimana telah Tergugat I jelaskan dalam pokok perkara di angka 4, 5 dan 6 pada Surat Jawaban ini, sebagai akibat dari adanya tindakan wanprestasi oleh Debitur maka sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT menimbulkan hak Kreditur untuk melakukan Lelang Hak Tanggungan dan Lelang Hak Tanggungan adalah upaya yang tersedia dan dilindungi menurut hukum bagi Kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutangnya yang tertunggak dari debitur. Dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum dari pelaksanaan lelang hak tanggungan oleh Tergugat I;

10. Bahwa terhadap Posita Penggugat pada gugatannya angka 7 yang pada intinya menyatakan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II melalui Tergugat I terkesan tidak berdasar dan sangat mengada-ada sebagaimana keterangan dan penjelasan Tergugat I diatas tentang pelaksanaan lelang cukup menjelaskan prosedur lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II telah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku;

11. Namun Tergugat I akan tetap menanggapi dalil Tergugat II tersebut sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK 106”);
12. Bahwa mengacu pada PMK 106, dalam hal pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, maka disyaratkan adanya Nilai Limit. Nilai Limit dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ditetapkan oleh Penjual *in casu* Tergugat I berdasarkan penilaian dari internal, hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 35 dan 36 PMK 106, yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 35:

- “1. Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit;
2. Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang.”;

Pasal 36:

- “1. Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
  - a. penilaian oleh Penilai; atau
  - b. penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir”;
2. Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;
3. Penaksir/Tim Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode

yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno.”;

13. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa Tergugat I adalah Penjual yang berhak melakukan penjualan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan yang dipegangya dan setelah wanprestasinya Penggugat, serta Tergugat I memiliki hak untuk melakukan penetapan Nilai Limit berdasarkan penilaian Penilai. Tergugat I tidak memiliki kewajiban untuk meminta persetujuan Penggugat terlebih dahulu atas Nilai Limit tersebut. Nilai Limit ditentukan berdasarkan penilaian oleh Penilai atau penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir. Dengan demikian, sangat jelas bahwa penentuan Nilai Limit yang dilakukan oleh Tergugat I adalah sah menurut hukum karena Nilai Limit telah ditentukan berdasarkan penilaian Penilai;
14. Bahwa pada setiap pengumuman lelang, Tergugat I selalu mencantumkan harga limit lelang, dengan demikian tidak ada hal-hal yang ditutupi dalam proses lelang tersebut, mengingat sampai dengan proses lelang Penggugat tidak mengajukan keberatan dan tidak ada itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya, maka tidak ada alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan perlawanan *a quo*;
15. Mengingat lelang eksekusi Hak Tanggungan atas tanah/bangunan SHM No. 502/Baning Kota diajukan oleh Tergugat I sesuai dengan ketentuan pada UU HT dan pelaksanaan lelangnya dilakukan oleh Tergugat I sesuai dengan prosedur atau tahapan-tahapan pelelangan, maka pelelangan dimaksud adalah sah menurut ketentuan hukum. Oleh karenanya, perlu Tergugat I kutip isi Pasal 10 Keputusan Menteri Keuangan Republik

Indonesia Nomor: 450/KMK.01/2002 Tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Menteri Keuangan Republik Indonesia, yang menegaskan bahwa:

“Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”;

16. Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana Tergugat I kemukakan dalam pokok perkara menegaskan fakta tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan sehubungan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan sehingga dalil Penggugat adalah tidak berdasar dan sudah sepatutnya terhadap gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut seluruhnya dalam surat jawaban ini tidak terbukti hal-hal sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk menolak seluruh gugatan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*nietontvankelijke verklaard*);

Selanjutnya Tergugat I memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar memutus Perkara Nomor 0079/Pdt.G/2017/PA.Stg dengan amar sebagai berikut:

#### I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;

2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

## II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I adalah pihak yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Penggugat telah melakukan wanprestasi;
5. Menyatakan sah dan berharga lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II atas obyek jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Baning Kota, Kecamatan Sintang, Kabupaten Sintang, Propinsi Kalimantan Barat, seluas 150 m<sup>2</sup>;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

ATAU

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Agama sintang yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ini berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

### **Jawaban Tergugat II**

Bahwa, terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

### **DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

2. Eksepsi Tergugat II Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak;
  - a. Bahwa kedudukan Tergugat II pada dasarnya hanya bertindak selaku perantara lelang berdasarkan permohonan dari Tergugat I selaku Penjual;
  - b. Bahwa fungsi dan kedudukan Tergugat II selaku perantara lelang adalah untuk melaksanakan kewajiban hukum yang diamanatkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - c. Bahwa terdapat Surat Pernyataan Tergugat I yang ditandatangani oleh P. Agus Mulyono selaku Pemimpin Cabang PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Kantor Cabang Sintang Nomor S-82/PNM-SNT/IV/2016 tanggal 28 April 2016 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun berkenaan dengan lelang atas objek jaminan Hak Tanggungan;
  - d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat II mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Tergugat I atas pelelangan objek sengketa telah dialihkan kepada Tergugat I berdasarkan Surat Pernyataan tersebut;
  - e. Bahwa selain itu gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima dikarenakan berdasarkan Pasal 16 ayat (2) dan (3) PMK Nomor 93/PMK.06/2013 (untuk selanjutnya disebut PMK Lelang) dengan jelas diatur bahwa:
    - 2) Penjual/pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan

perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang.

- 3) Penjual/pemilik barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi; terhadap kerugian yang timbul akibat ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang;

### 3. Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel*

- a. Bahwa setelah Tergugat II meneliti gugatan Penggugat, didapati bahwa tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sesuai dalil Penggugat sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara;
- b. Bahwa Tergugat II melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 150 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 502, Gambar Situasi Nomor 5318/1997 tanggal 22 Oktober 1997 terletak di Desa Baning Kota, Kecamatan Sintang, Kabupaten Sintang atas nama Rosita;
- c. Bahwa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perbuatan bisa dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum apabila memenuhi unsur-unsur:
  - 1) Adanya kesalahan;
  - 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
  - 3) Adanya kerugian;
  - 4) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;
- d. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas objek perkara merupakan amanat

dari PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

- e. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara jelas dan terperinci dalam gugatan perbuatan apakah yang menurut Penggugat telah dilanggar oleh Tergugat II sehingga dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Dalam posita gugatannya, Penggugat hanya mendalilkan Penggugat merasa dirugikan dengan adanya lelang eksekusi hak tanggungan dan melakukan keberatan/bantahan namun dalam petitumnya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan meminta supaya lelang yang telah dilaksanakan untuk dibatalkan;
  - f. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka akibat tidak jelasnya gugatan Penggugat terhadap Tergugat II dalam perkara ini, cukup beralasan jika Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Agama Sintang untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

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

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat sepanjang menyangkut Tergugat II kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa gugatan *a quo* mempermasalahkan pelaksanaan pelelangan atas sebidang tanah dan segala sesuatu di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 502 atas nama Rosita yang terletak di Desa Baning Kota, Kecamatan Sintang, Kabupaten Sintang, seluas 150 m<sup>2</sup> yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permohonan PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Kantor Cabang Sintang;
4. Bahwa eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana terakhir diubah melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut “PMK Lelang”) dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-06/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut Perdirjen Lelang);
5. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (3) Perdirjen Lelang, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II wajib meneliti kelengkapan dokumen-dokumen persyaratan lelang. Dari hasil penelitian terhadap dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan Tergugat I diketahui bahwa objek perkara telah dijadikan jaminan oleh Penggugat;

6. Bahwa sebelum Tergugat II menyanggah dalil Penggugat, perlu Tergugat II sampaikan pelaksanaan lelang atas objek perkara sebagai berikut:
- a. Bahwa pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan Sdr. P. Agus Mulyono selaku Pj. Pemimpin Cabang pada PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Sintang berkedudukan di Sintang sesuai surat permohonan lelang Nomor S-79/PNM-SNT/IV/2016 tanggal 28 April 2016 berdasarkan:
    - 1) Akad Jual Beli Murabahah Nomor 019/ULS-SNTG/PP-MRB/IV/15 tanggal 17 April 2015;
    - 2) Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang yang berkepal “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” Nomor 00643/2015 tanggal 7 Juli 2015;
    - 3) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 923/2014 tanggal 12 Juni 2014;
  - b. Bahwa barang yang akan dilakukan pelelangan berupa sebidang tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 502, Gambar Situasi Nomor 5318/1997 tanggal 22 Oktober 1997 yang terletak di Desa Baning Kota, Kecamatan Sintang, Kabupaten Sintang atas nama Rosita dan sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang Nomor 09/2016 tanggal 30 Maret 2016;
  - c. Bahwa penjualan ini dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta

Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya UU Hak Tanggungan);

- d. Bahwa dari dokumen yang dilampirkan Tergugat I, diketahui bahwa Penggugat telah wanprestasi (tidak melunasi kewajibannya kepada Tergugat I). Hal ini dapat diketahui dari adanya tiga surat peringatan yang disampaikan Tergugat I kepada Penggugat masing-masing:
- 1) Surat Peringatan Pertama Nomor 053/ULS-SNTG/PP-MRB/XI/15 tanggal 2 November 2015;
  - 2) Surat Peringatan Kedua Nomor 054/ULS-SNTG/PP-MRB/XI/15 tanggal 17 November 2015; dan
  - 3) Surat Peringatan Ketiga Nomor 509/ULS-SNTG/PP-MRB/XII/15 tanggal 17 Desember 2015;
- e. Bahwa pelelangan ini telah diberitahukan kepada pihak debitur oleh Sdr. Syarif Muhammad Zulfikar, Kepala Bisnis dan Chandra Ardiansyah, Manager Unit PT Permodalan Nasional Madani ULaMM Syariah Sintang dengan Surat Nomor 288/ULaMM-SNTG/PNM-SNTV/2016 tanggal 17 Mei 2016;
- f. Terhadap surat permohonan tersebut, Tergugat II telah menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan dan telah memberitahukan kepada Tergugat I melalui suratnya Nomor S-692/WKN.11/KNL.01/2016 tanggal 16 Mei 2016 hal Penetapan Lelang Ulang Eksekusi Pasal 6 UUHT. Perlu Tergugat II sampaikan, sesuai dengan ketentuan Pasal 12 PMK Lelang yang pada pokoknya mengatur Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan

kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;

- g. Bahwa terbukti dalam melaksanakan formalitas hukum dan guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) pihak penjual *in casu* Pemohon Lelang telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui surat kabar harian Rakyat Kalbar yang terbit tanggal 18 Mei 2016 sebagai Pengumuman Lelang Ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 6 April 2016;
7. Bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan lembaga peradilan sesuai dengan Pasal 24 PMK Lelang;
8. Bahwa berdasarkan ketentuan dan fakta-fakta tersebut, menjadi terbukti secara sah menurut hukum bahwa tidak ada dasar atau alasan yang sah menurut hukum untuk membatalkan dan atau menyatakan batal pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Tergugat II karena telah sesuai dan sah menurut hukum. Oleh karenanya, pelelangan yang telah dilaksanakan adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (vide Buku II Mahkamah Agung halaman 100 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan);
9. Bahwa Pasal 6 UU Hak Tanggungan selengkapnya berbunyi:  
”Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama,

Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan;
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut diatas; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”;

10. Bahwa berdasarkan bunyi Pasal 6 UU Hak Tanggungan, maka pemegang Hak Tanggungan pertama (*in casu* Tergugat I) mempunyai kewenangan berdasarkan Undang-Undang untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

11. Bahwa sesuai dengan Pasal 14 UU Hak Tanggungan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum. Berkenaan dengan hal tersebut,

pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan merupakan lembaga *parate eksekusi* yang mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan hakim pengadilan. Adapun ketentuan tersebut merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan Undang-Undang kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan;

12. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 7, 8, dan 9 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat tidak pernah menerima Surat Peringatan dari Tergugat I. Selain itu, Penggugat juga menduga adanya pemalsuan dan keterangan palsu yang dilakukan oleh Tergugat I untuk melancarkan proses pelelangan dikarenakan dari ketiga Surat Peringatan yang dilayangkan Tergugat I kepada Penggugat, SP-1 dan SP-2 tidak diterima oleh Penggugat namun tanda terimanya hanya berupa paraf tidak ada tanda tangan dan SP-3 ditandatangani oleh Saputra (suami Penggugat);

13. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan, keabsahan dokumen persyaratan lelang yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II sebagai bagian dari prosedur permohonan lelang merupakan tanggung jawab Tergugat I sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) PMK Lelang yang menyatakan “Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap: a. Keabsahan kepemilikan barang; b. Keabsahan dokumen persyaratan lelang; c. Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; dan d. Dokumen kepemilikan kepada Pembeli;

14. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 11-13 yang pada pokoknya menyatakan bahwa

proses pelelangan tidak sah karena Tergugat I dan Tergugat II tetap melaksanakan pelelangan meskipun Penggugat telah melakukan pengumuman bantahan agar pihak-pihak tidak melakukan penawaran. Dalil Penggugat hanya dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali;

15. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 PMK Lelang yang pada pokoknya secara tegas menyatakan bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum;

16. Bahwa Tergugat II dengan tegas membantah dan menolak dalil Penggugat dalam gugatan angka 14-15 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II diduga bertentangan dengan Pasal 13 dan Pasal 14 UU Hak Tanggungan;

17. Bahwa dalil Penggugat tersebut menunjukkan ketidakpahaman Penggugat atas ketentuan yang diatur oleh kedua pasal dalam UU Hak Tanggungan dimaksud. Oleh karena ketentuan dalam Pasal 13 UU Hak Tanggungan pada pokoknya menyatakan proses pendaftaran atas aset jaminan yang sudah dibebankan Hak Tanggungan, sedangkan Pasal 14 UU Hak Tanggungan dan penjelasannya mengatur mengenai penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan. Dengan demikian, Pasal 14 UU Hak Tanggungan beserta penjelasannya justru menegaskan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh

Tergugat II adalah sah karena sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

18. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan menurut ilmu hukum dan yurisprudensi, untuk menentukan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang ada dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, haruslah memenuhi salah satu kriteria di bawah ini, yaitu:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Melanggar hak subjektif orang lain;
- c. Melanggar kaidah tata susila;
- d. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat terhadap harta benda orang lain;

19. Bahwa Penggugat tidak dapat menunjukkan kriteria mana yang terpenuhi sehingga Tergugat II dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka jelas bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali;

20. Bahwa berdasarkan ketentuan dan fakta-fakta tersebut, menjadi terbukti secara sah menurut hukum bahwa tidak ada dasar atau alasan yang sah menurut hukum untuk membatalkan dan atau menyatakan batal pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II karena telah sesuai

dan sah menurut hukum. Oleh karenanya, pelelangan yang telah dilaksanakan adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (vide Buku II Mahkamah Agung halaman 100 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan;

21. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam petitumnya pada intinya untuk menuntut ganti rugi materiil sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
22. Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut selain sangat mengada-ada juga tidak berdasarkan hukum sama sekali. Oleh sebab itu, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;
23. Bahwa tuntutan ganti rugi dimaksud merupakan perincian kerugian yang bersifat *ilusioner* dan tidak berlandaskan hukum, sehingga harus ditolak karena bertentangan dengan yurisprudensi berikut:
  - a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971 menyatakan “Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim.”;

- b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 Nomor 598 K/Sip/1971 “Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan.”;
  - c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 19K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan bahwa: “...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.”;
  - d. Putusan Mahkamah Agung Nomor 459K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyatakan “Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar “uang ganti rugi” kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut.”
  - e. Putusan Mahkamah Agung Nomor 556K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa “Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak.”;
24. Bahwa dengan tidak adanya perbuatan/tindakan Tergugat II yang dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, maka tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan pula kepada Tergugat II. Oleh karenanya, sudah sepatutnya dikesampingkan dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*. Di samping itu, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, dengan tegas dinyatakan bahwa “Setiap tuntutan ganti rugi

harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”;

25. Bahwa selain itu, karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas sebagaimana yang dinyatakan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut di atas, maka sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi Penggugat dikesampingkan dan ditolak oleh Majelis Hakim;

26. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya, Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat baik dalam posita ataupun petitumnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sebab tidak ada satu pun perbuatan/tindakan Tergugat II yang memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena jelas-jelas pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantara Tergugat II tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

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

**Dalam Eksepsi :**

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; atau
2. Menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan perbuatan Tergugat II telah sah berdasarkan hukum;
4. Menyatakan proses pelelangan yang dilakukan Tergugat II adalah sah secara hukum;
5. Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian yang harus dibayar oleh Para Tergugat; dan
6. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul;

Bahwa Tergugat III tidak dapat didengar jawabannya karena pada tahap jawaban Tergugat III tidak datang menghadap ke persidangan meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut;

**Replik Penggugat :**

Bahwa, terhadap jawaban Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat dalam Repliknya tertanggal 18 Juli 2017 mengajukan tanggapan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Penggugat Menolak seluruh dalil-dalil baik Tergugat I maupun Tergugat II dalam jawaban gugatannya;

2. Bahwa tentang gugatan Kabur (Obscuur libel) yang dinyatakan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat Jelaskan sebagai Berikut:

– Bahwa dalam gugatan Penggugat sudah sangat jelas diuraikan duduk persoalan dan hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan dan peran masing-masing para Tergugat, juga sudah sangat jelas diuraikan dalam gugatan, hanya saja baik Tergugat I maupun Tergugat II, sengaja ingin mengaburkan permasalahan tersebut;

3. Bahwa tentang Tergugat II mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak (Tergugat II), ini merupakan suatu bentuk untuk melepaskan diri dari tanggung jawab, atau ingin cuci tangan bahwa ini sudah mengindikasikan bahwa Tergugat II sudah berbeda persepsi dengan Tergugat I, dan saling melemparkan tanggung jawab, ini suatu yang mengada-ada, jika ini terjadi maka bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No.482K/Sip/1975 tanggal, 8 januari 1976:

Hakim Pertama telah Menyalahi hukum acara karena menganggap Tergugat dikeluarkan dari gugatan dan terhadapnya tidak menjatuhkan Putusan;

Bahwa Tergugat II, tidak memahami kenapa Tergugat dimasukan sebagai pihak yang Tergugat, karena ada hubungan hukum pihak Tergugat II dengan pihak Tergugat I, yang oleh akibat perbuatannya mengakibatkan kerugian pada orang lain. Sangat jelas berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata unsur-unsur terkandung didalam perbuatan melawan hukum telah terpenuhi:

a. Adanya suatu perbuatan yang Nampak secara aktif, juga termasuk

perbuatan yang Nampak secara tidak aktif artinya tidak Nampak adanya suatu perbuatan, tetapi sikap ini bersumber pada kesadaran dari yang bersangkutan akan tindakan yang harus dilakukan tetapi tidak dilakukan. Dalam kaitannya dalam perkara aquo ini telah dilakukan oleh Tergugat I,II dan III;

- b. Perbuatan tersebut melawan hukum (onrecht matigedaad) makna perbuatan yang dilakukan subjek hukum haruslah melawan hukum adalah segala ketentuan dan peraturan atau kaedah-kaedah, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis dan segala sesuatu yang dianggap sebagai hukum.
- c. Adanya kerugian; suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahan atau kelalaiannya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut. Ini telah Nampak bahwa Tergugat I, mengajukan lelang berdasarkan surat peringatan (SP) 1,2 dan 3. Bahwa fakta nya SP 1 dan 2 tidak pernah ditanda tanggani maupun di paraf oleh Penggugat atau suami Penggugat hanya SP 3 saja, tapi Penggugat dengan etiket baik tetap melakukan pembayaran sebanyak 3 kali yaitu tgl 1 januari 2016, 2 maret 2016 dan 3 maret 2016, Penggugat menyadari beberapa bulan sebelumnya menunggak, tetapi Tergugat I melaksanakan kewajibanya, yang anehnya hanya berselang 20 hari sejak Penggugat melakukan penyetoran angsuran kepada Tergugat I, Tergugat I malah mengumumkan pelelangan yang ke 2 pada surat kabar harian Rakyat Kalbar yang pelelangan nya diadakan pada tanggal 06 April 2016;

d. Adanya Kesalahan; bahwa Tergugat I dalam mengajukan untuk di lelang oleh Tergugat II, tidak mengikuti peraturan yang semestinya Undang-undang lex specialis Undang-undang No.21 tahun 2008, tentang Perbankan Syariah. Terutama pada Pasal 55, undang undang tersebut mengatur mengenai penyelesaian sengketa ekonomi Syariah, dalam penjelasan dari pasal 55 tersebut, yang dimaksud dengan” penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad” adalah upaya upaya sebagai berikut:

- Musyawarah;
- Mediasi perbankan;
- Melalui badan arbitrase syariah Nasional (BASYARNAS) atau lembaga arbitrase lain;
- Melalui pengadilan dalam lingkungan peradilan Umum;

Bahwa Tergugat I dalam menangani sengketa syariah tidak mencerminkan ahlak yang baik sesuai landasan syariah, dalam islam sebagai sarana tolong-menolong antara sesama umat manusia yang diridhai Allah SWT. Seperti QS.Al-Bakarah ayat: 280 Yang artinya :”Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu jika kamu mengetahui;

e. “Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian” akibat dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Pengugat sangat dirugikan, kerana walaupun Penggugat ada keterlambatan membayar angsuran kreditnya, karena situasi ekonomi Penggugat yang belum

stabil pada saat itu, tapi Penggugat ada etikat baik untuk membayar, kebalikannya Tergugat I, malah selang 20 hari dari pembayaran tersebut, rumah beserta tanah sebagai agunan tersebut sesudah diumumkan akan dilelang, oleh Tergugat II dan dibeli oleh Tergugat III. Dengan harga yang tidak semestinya.

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Tergugat I dan Tergugat II, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa apa yang dikatakan Tergugat I dan Tergugat II, jika Penggugat telah *wanperstasi* adalah pernyataan yang terlalu mengada-ada dan sengaja dicari-cari, karena faktanya Penggugat tetap melakukan pembayaran kewajibannya kepada Tergugat I, walaupun ada keterlambatan sebulan-dua bulan, tetapi Penggugat tetap melakukan Pembayaran;
3. Bahwa Tergugat I nyata-nyata telah melakukan tindakan Perbuatan melawan hukum dengan memanipulasi surat peringatan yakni SP-1 dan SP-2 seolah-olah diterima oleh Penggugat, namun faktanya Penggugat tidak pernah menerima surat peringatan tersebut, namun ditanda terima ada paraf (bukan tanda tangan) Penggugat dan ini dijadikan dasar oleh Tergugat I untuk melelang jaminan hak tanggungan yakni sebidang tanah berikut bangunan tempat tinggal milik Penggugat dengan SHM No.502 dan pengumuman lelang juga dilakukan oleh Tergugat I hanya berselang tidak sampai sebulan setelah Penggugat melakukan pembayaran kewajibannya kepada Tergugat I;
4. Bahwa sudah menjadi tugas dan tanggung jawab Tergugat II untuk

memeriksa dan meneliti kelengkapan dan kebenaran seluruh dokumen yang diserahkan dari Tergugat I sebelum melakukan lelang. Termasuk surat peringatan SP-I dan SP-2 yang diduga telah dimanipulasi oleh Tergugat I, namun hal ini tidak dilakukan oleh Tergugat II, jelas dengan demikian Tergugat II juga telah melakukan tindakan perbuatan melawan Hukum;

5. Bahwa perbuatan melawan hukum dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III juga terlihat jelas, dimana para Tergugat tetap melaksanakan lelang atas jaminan hak tanggungan atas nama Penggugat, pada tanggal 25 Mei 2016, walaupun sebenarnya telah dilakukan bantahan dan sanggahan oleh Penggugat lewat pengumuman pada surat kabar "Rakyat Kalbar" yang terbit pada tanggal 25 Mei 2016 dan para Tergugat juga sudah mengetahui pengumuman bantahan dan sanggahan Penggugat tersebut;
6. Bahwa dalam jawaban Tergugat I, tidak menggambarkan permasalahan yang sebenarnya dan cenderung mengaburkan permasalahan, perlu kami pertegas lagi perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, II dan Tergugat III, adalah cara penanganan dan penyelesaian sengketa murabahah, seharusnya Tergugat I tidak hanya menguasai aturan UU No.4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan. Kalau ini yang dipakai, ini hanya akibat dari sengketa pembiayaan *Murabahah*. Seharusnya Tergugat I, sesuai dengan Pekerjaannya harus lebih paham dan menguasai serta menggunakan Undang-undang yang lebih khusus tersendiri *Lex Specialis* yaitu *Undang-undang No.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah*. Yang

mana dalam penjelasan dari pasal 55 uu No.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah yaitu: yang dimaksud penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad” adalah upaya sebagai berikut:

- Musyawarah;
- Mediasi Perbankan;
- Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) atau lembaga Arbitrase lain; dan/atau
- Melalui pengadilan dalam lingkungan peradilan umum;

Tetapi dalam perkara a quo ini belum pernah dilakukan oleh Tergugat I. bahkan perbuatan para oknum-oknum Tergugat I, tidak mencerminkan sebagai suatu cabang usaha yang berlandaskan syariah, dan sangat tidak professional, seharusnya jika usaha berdasarkan syariah karena jual beli dalam islam sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia yang diridhai Allah SWT, bukan berarti pada saat nasabah kesulitan dalam financial malah seolah olah melakukan penekanan dan mengambil kesempatan, seharusnya cari solusi yang bermartabat dan berkeadilan sesuai dengan namanya Syariah;

7. Bahwa mengenai tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immatriil yang diajukan Penggugat, menurut Tergugat I maupun Tergugat II Menyatakan tidak berdasar dan tidak didukung bukti dan rincian yang sah, maka disini Penggugat menyatakan bahwa tuntutan ganti rugi materiil sebesar Rp.400.000.000,-(empat ratus juta rupiah) adalah kerugian yang diderita oleh Penggugat karena kehilangan haknya, yakni sebidang tanah berikut

bagunan tempat tinggal milik Penggugat dengan SHM No.502 dan tuntutan ganti rugi Immatriil sebesar Rp.10.000.000.000,-(sepuluh milyar rupiah) wajar dilakukan untuk suatu kehormatan dan harga diri Penggugat yang telah tercemarkan nama baiknya akibat dari tindakan Perbuatan Melawan Hukum dari para Tergugat;

8. Bahwa sudah menjadi suatu keharusan, bahwa perjanjian Akad Kredit, ditandatangani oleh Kreditur dan Debitur dihadapan Notaris. Namun dalam hal ini pada saat penandatanganan Akad Kredit Penggugat menandatangani tidak dihadapan Notaris, jadi perjanjian Akad kredit yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat I dalam perkara a quo adalah menjadi tidak sah dan cacat hukum dan perjanjian Akad Kredit juga tidak pernah diberikan kepada Penggugat, sehingga Penggugat tidak tahu isi lengkap dari perjanjian tersebut;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan hormat kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini, berkenan memberi putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Menurut Hukum, bahwa para Tergugat yakni Tergugat I,

Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

3. Menyatakan menurut hukum bahwa proses penjualan lelang pada tanggal, 25 Mei 2016 berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 312/2016 tertanggal 25 Mei 2016 atas sebidang tanah dengan SHM No.502/desa baning kota, seluas 150M<sup>2</sup> (seratus lima puluh meter persegi) atas nama Rosita, berikut bangunan tempat tinggal di atasnya, adalah tidak sah, cacat hukum dan Batal demi Hukum;
4. Menghukum para Tergugat yakni Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, untuk segera mengembalikan tanah milik Penggugat secara tanpa syarat, atau jika tidak menghukum para Tergugat yakni Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 400.000.000,-(empat ratus juta rupiah);
5. Menghukum para Tergugat, yakni Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, untuk membayar ganti kerugian immatriil kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp.10.000.000.000,-(sepuluh milyar rupiah) sekaligus dan seketika;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, mematuhi isi putusan ini;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul

dalam perkara ini;

Atau: Apabila Pengadilan berpendapat lain, dalam peradilan yang jujur dan baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo et Bono).

### **Duplik Tergugat I :**

Bahwa, terhadap Replik Penggugat, Tergugat I telah memberikan tanggapan dalam Duplik tertanggal 25 Juli 2017; yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa sebagaimana Replik dari Penggugat terkesan kembali mengubah tujuan dan maksud dari gugatan *a quo*, sebagaimana pada repliknya angka 3 Penggugat berdalil Tergugat I telah memanipulasi Surat Peringatan namun dilain sisi Penggugat berbicara tentang pengumuman lelang;
2. Bahwa sebagaimana replik dari Penggugat terkesan dibuat-buat, tidak berdasar dan hanya sekedar membuat alasan-alasan untuk membenarkan keterangan dari Penggugat yang sama sekali tidak dapat dibuktikan kebenarannya;
3. Bahwa sebagaimana keterangan Penggugat pada repliknya semakin menambah rentetan itikad tidak baik yang dilakukan oleh Penggugat;

### **I. DALAM EKSEPSI**

#### **A. Eksepsi *Obscuur Libel***

1. Bahwa pada repliknya Penggugat tidak dapat membantah dalil dari Tergugat I yang menyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscur*) bahkan dalam repliknya Penggugat hanya sekedar memberikan

penjelasan tanpa memberikan dalil-dalil yang dapat memperkuat keterangan dari Penggugat;

2. Bahwa tidak dapat diragukan lagi kebenarannya gugatan yang diajukan oleh Penggugat memang telah terbukti kabur dikarenakan Penggugat tidak dapat memberikan dasar hukum suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dikarenakan segala keterangan dan dalil yang dinyatakan oleh Penggugat telah dilakukan Oleh Tergugat I dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Bahwa Penggugat menerangkan gugatannya adalah perihal Surat Gugatan saja dan tidak secara lengkap, terang dan jelas gugatan tentang apa yang diajukan oleh Penggugat;
4. Bahwa tidak dapat diragukan lagi kebenarannya dan telah terbukti gugatan Penggugat pada perkara *a quo* tergolong tidak jelas, tidak terang dan tidak tegas (*Obscuur Libel*). Oleh karenanya, sudah sepatutnya demi hukum Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Berdasarkan uraian Tergugat I pada jawaban sebelumnya dan uraian di atas, jelas terbukti bahwa gugatan Penggugat pada perkara *a quo* adalah mengandung cacat formal (*obscur libel*) atau kabur;

Oleh karena itu sudah sepatutnya demi hukum Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak seluruh gugatan

Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I mohon agar Duplik Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Eksepsi tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan;
2. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali yang secara tegas Tergugat I mengakui kebenarannya;

### A. TINDAKAN PELELANGAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DILAKUKAN KARENA PERBUATAN WANPRESTASINYA PENGGUGAT:

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 2 repliknya yang pada pokoknya menyatakan Penggugat tidak melakukan wanprestasi namun faktanya Penggugat tetap melakukan pembayaran kewajiban walaupun ada keterlambatan sebulan-dua bulan;
2. Bahwa sebagaimana telah diakui sendiri oleh Penggugat dan telah menjadi fakta, Penggugat terlambat melakukan pembayaran sebulan-dua bulan sehingga sebagaimana pengakuan yang telah Penggugat akui sendiri dapat menjadi bukti Penggugat mengakui wanprestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat;

3. Bahwa untuk lebih jelasnya izinkan Tergugat I kutip kembali keterangan pada jawaban yang telah Tergugat I sampaikan sebelumnya yang mana benar dan telah menjadi fakta yang tidak terbantahkan serta telah diakui sendiri kebenarannya oleh Penggugat bahwasanya Penggugat mengalami defisit dan melaksanakannya agak terlambat. Dengan demikian fakta telah terjadi kondisi wanprestasi oleh Penggugat sehubungan hubungan hukumnya dengan Tergugat I berdasarkan Akad Jual-Beli telah menjadi terang dan jelas. Oleh karena Penggugat telah Wanprestasi atas Akad Jual-Beli maka timbul hak Tergugat I Sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) yang pada pokoknya menegaskan apabila Debitor cidera janji maka Tergugat II sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut;
20. Bahwa, oleh karena telah menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan sehubungan telah diakui sendiri oleh Penggugat bahwasanya Penggugat memiliki hubungan hukum Akad Jual-Beli dengan Tergugat I dan telah menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan pula bahwasanya Penggugat telah wanprestasi sehubungan Akad Jual-Beli maka berarti telah menjadi Hak Tergugat I untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan. Atas dilakukannya

eksekusi Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I selaku kreditur Pemegang Hak Tanggungan bukan merupakan perbuatan melawan hukum dikarenakan atas hal tersebut dilindungi dan sesuai dengan ketentuan pasal 6 UUHT;

4. Bahwa adalah benar dan telah menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan karena diakui sendiri oleh Penggugat bahwasanya Tergugat I telah melakukan upaya-upaya mengingatkan Penggugat sehubungan tunggakan hutang kepada Tergugat I;

Dalam hal ini sebagaimana ditegaskan oleh Penggugat di angka 8 Posita gugatannya bahwa Tergugat I telah menyampaikan kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali surat peringatan namun Penggugat tetap tidak menjalankan kewajibannya melakukan pelunasan hutang kepada Tergugat I sehingga telah menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan pula bahwasanya tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat dikarenakan Tergugat I juga telah memberikan kesempatan yang memadai bagi Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I;

5. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada Posita nomor 3 dan 4 repliknya yang mana pada intinya Penggugat tidak mendapatkan surat peringatan dan menuduh Tergugat I memanipulasi Surat Peringatan dimana ternyata penuduhan tersebut sama sekali tidak berdasar serta terkesan mengada-ada;

6. Bahwa perlu kami jelaskan dan ulang kembali yang mana Surat Peringatan telah dikirimkan kepada Penggugat dan telah diterima

sendiri oleh PENGGUGAT sehingga turut juga mementahkan dalil, sebagaimana bukti sebagai berikut :

- \* Surat Peringatan I No 053/ULS-SNTG/PP-MRB/XI/15 tanggal 02 November 2015;
- \* Surat Peringatan II No 054/ULS-SNTG/PP-MRB/XI/15 tanggal 17 November 2015;
- \* Surat Peringatan III No. 509/ULS-SNTG/PP-MRB/XII/15 tanggal 17 Desember 2015;

7. Bahwa dikarenakan Penggugat telah wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran hutang kepada Tergugat I berdasarkan Akad Jual-Beli, maka pada tanggal 25 Februari 2016 telah mengajukan Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan dengan Nomor :031/PNM-SNT/II/2016 kepada Kepala Kantor KPKNL Pontianak atas jaminan hak tanggungan SHM Nomor : 502/Baning Kota yang telah diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I;

B. Bahwa Tindakan Pelelangan Aset Jaminan Shm Nomor : 502/Baning Kota Yang Dilakukan Tergugat I Adalah Sah Demi Hukum Dan Telah Dilakukan Sesuai Dengan Ketentuan Perundang-Undangan Yang Berlaku:

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat yang mengada-ada dan tidak disertai dengan bukti-bukti yang sah. Seluruh argumentasi gugatan Penggugat merupakan bentuk manipulasi Penggugat dalam menggambarkan permasalahan

hukum yang sebenarnya terjadi. Penggugat yang notebene adalah debitur yang telah lalai atau ingkar terhadap kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat I, mencoba untuk melakukan penyelundupan hukum melalui gugatan *a quo* demi mencari keuntungan sepihak dan tanpa mengindahkan asas-asas keadilan dan kebenaran yang berlaku di masyarakat;

2. Bahwa sebagaimana keterangan Tergugat I diatas serta jawaban yang terdahulu telah Tergugat I sampaikan pada dasarnya cukup membantah dan menyanggap segala keterangan dan dalil dari Penggugat yang menyatakan tindakan pelelangan yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa kembali Tergugat I sampaikan, sebagaimana Pasal 3 Akta Jual Beli tentang wanprestasi menyatakan apabila *Mudharib* tidak membayar angsuran pokok berikut margin keuntungan jual beli 3 (tiga) kali selama Perjanjian ini, namun untuk lebih jelasnya izinkan Tergugat I untuk mengutip sebagaimana akta jual beli tersebut:

*Pasal 3*

1. Menyimpang dari ketentuan yang ditetapkan dalam Pasal-pasal diatas, *Mudharib* dinyatakan Wanprestasi (Cidera Janji) dan dinyatakan telah jatuh tempo apabila terpenuhi satu atau lebih tindakan atau peristiwa yang disebutkan dibawah ini:
  - a. *MUDHARIB* tidak membayar angsuran pokok berikut margin keuntungan jual beli 3 (tiga) kali selama perjanjian ini;

4. Bahwa dikarenakan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I dikarenakan aset jaminan Penggugat yang berupa SHM Nomor : 502/BANING KOTA telah dibebankan hak tanggungan berdasarkan APHT Nomor : 923/2014 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 00643/2015 , maka berdasarkan ketentuan Pasal 14 Jo. Pasal 20 ayat (1) butir b UU Hak Tanggungan Tergugat I mengajukan permohonan pelelangan umum terhadap objek jaminan hak tanggungan SHM Nomor : 502/BANING KOTA kepada TERGUGAT II selaku lembaga yang berwenang dalam melaksanakan lelang;

Berikut TERGUGAT I kutip bunyi ketentuan Pasal 14 ayat 2 dan 3 Jo. Pasal 20 ayat (1) butir b UU Hak Tanggungan, sebagai berikut:

“Pasal 14 ayat 2

(2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA";

Pasal 14 ayat 3

(3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;

“Pasal 20

(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

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

Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 312/2016 secara tegas telah disebutkan sebagai berikut:

“Penjualan lelang ini dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908;189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941;3) jjs. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas 1 jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 158/PMK.06/2013 tanggal 14 Nopember 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.”;

5. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka telah sesuai dengan fakta dan perundang-undangan yang berlaku dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya maka pelelangan yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui perantara TERGUGAT II telah sesuai dengan tata cara dan prosedur pelelangan sebagaimana yang diatur dalam UU Hak Tanggungan dan PMK No. 93/2010 *jo.* PMK No. 106/2013. Lebih lanjut karena pelelangan atas tanah SHM No. 502/BANING KOTA telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan maka berdasarkan Pasal 3 PMK No. 93/2010 *jo.* PMK No. 106/2013 lelang tersebut tidak dapat dibatalkan. Untuk lebih jelasnya TERGUGAT I akan mengutip bunyi 3 PMK No. 93/2010 *jo.* PMK No. 106/2013 sebagai berikut:

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”;

6. Terlebih lagi berdasarkan dokumen Risalah Lelang Nomor : 312/2016 tertanggal 25 Mei 2016 (“Risalah Lelang Nomor : 312/2016”), selanjutnya diketahui bahwa terhadap aset jaminan hak tanggungan SHM Nomor : 502/Baning Kota telah terjual melalui lelang umum dengan nilai pembelian sebesar Rp 120.000.000,- (Seratus dua puluh juta rupiah) yang dibeli oleh Simon Petrus. Lebih lanjut, dalam dokumen Kutipan Risalah Lelang Nomor : 312/2016 disebutkan dengan tegas bahwa dalam pelaksanaan lelang aset agunan SHM Nomor : 502/Baning Kota tersebut, tidak ada yang

mengajukan sanggahan atau *verzet* dari pihak manapun, termasuk dari Penggugat sendiri;

7. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan bahwa pelaksanaan pelelangan umum atas aset jaminan hak tanggungan SHM Nomor : Nomor : 502/Baning Kota dilatarbelakangi oleh perbuatan cidera janji/wanprestasi Penggugat atas kewajiban pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Akad Jual-Beli, dan pelaksanaan pelelangan tersebut demi hukum telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Akad Jual-Beli dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya pelelangan aset jaminan hak tanggungan SHM Nomor : Nomor : 502/Baning Kota tersebut demi hukum sah dan berlaku mengikat terhadap Penggugat;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas dan jawaban yang telah Tergugat I sampaikan sebelumnya, terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa seluruh tindakan-tindakan Tergugat i, khususnya terkait prosedur pelelangan aset jaminan hak tanggungan SHM nomor : nomor : 502/baning kota telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Maka sudah sepatutnya yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

C. Sangat Jelas Dan Terang bahwa Pilihan Penyelesaian Sengketa Yang Semetara Berjalan Sudah Sesuai Dengan Pasal 55 Ayat 2 Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah:

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 6 Repliknya yang sama sekali tidak berdasar dan terkesan mengada-ada serta kurang mengetahui proses-proses yang ada. Sangat jelas dan terang bahwa munculnya suatu Gugatan ini dikarenakan adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I dikarenakan aset jaminan Penggugat yang berupa SHM Nomor : 502/BANING KOTA yang telah dibebankan hak tanggungan berdasarkan APHT Nomor : 923/2014 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 00643/2015 , maka berdasarkan ketentuan Pasal 14 Jo. Pasal 20 ayat (1) butir b UU Hak Tanggungan Tergugat I mengajukan permohonan pelelangan umum terhadap objek jaminan hak tanggungan SHM Nomor : 502/BANING KOTA kepada Tergugat II selaku lembaga yang berwenang dalam melaksanakan lelang;
2. Dalam pelaksanaan lelang tersebut, SHM Nomor : 502/BANING KOTA terjual sesuai Risalah Lelang No: 312/2016 tertanggal 25 Mei 2016. Selanjutnya diketahui bahwa terhadap aset jaminan SHM Nomor : 502/Baning Kota telah terjual melalui lelang umum dengan nilai pembelian sebesar Rp 120.000.000,- (*Saeratus dua puluh juta rupiah*) yang dibeli oleh Bapak Simon Petrus;

3. Dikarenakan tidak terimanya atas hasil lelang tersebut sehingga Debitur selaku Penggugat melakukan gugatan di Pengadilan Agama Sintang sesuai dengan Pasal 10 Akta Jual Beli tentang Penyelesaian Sengketa yaitu :

1) Para pihak sepakat dalam hal terdapat sengketa atau perselisihan yang ada hubungannya dengan Akad ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai, maka akan diselesaikan melalui dan menurut prosedur peraturan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dimana putusan BASYARNAS merupakan putusan final dan mengikuti para pihak;

2) Pemilihan prosedur penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 tersebut diatas, tidak mengurangi hak SHAHIBUL MAAL berdasarkan pertimbangannya sendiri, untuk menyelesaikan sengketa atau perselisihan tersebut melalui Proses Pengadilan Agama Sintang, dimana sengketa terjadi dalam wilayah Negera Republik Indonesia;

4. Bahwa berdasarkan poin 1-3 di atas, maka terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan bahwa penyelesaian sengketa yang dilakukan saat ini sudah sesuai dengan Pasal 55 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yaitu :

1) Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama;

2) Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad;

3) Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syahriah;

D. Kerugian materiil yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) adalah rekayasa Penggugat:

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 7 Repliknya yang sama sekali tidak berdasar dan terkesan mengada-ada;
2. Bahwa kembali Tergugat I jelaskan Penggugat sama sekali tidak memberikan perincian terkait tuntutan ganti rugi materiil sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang mana sama sekali tidak merinci apapun bahkan merasa kehilangan sebidang tanah padahal tindakan pelelelangan tanah yang dijaminakan kepada Tergugat I tersebut merupakan akibat cidera janji yang dilakukan oleh Penggugat sendiri;
3. Bahwa telah menjadi fakta yang tidak dapat disangkal lagi, tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immateriil yang diajukan oleh Penggugat tersebut sama sekali tidak berdasar dan tidak didukung oleh alat bukti yang sah. Satu dan lain hal mengacu pada butir B di atas terbukti bahwa Tergugat I sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada diri

Penggugat. Oleh karenanya, sudah sepatutnya tuntutan ganti kerugian tersebut haruslah ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkaraa *quo*;

Hal tersebut senada dengan bunyi ketentuan yang tertuang dalam Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUH Perdata yang isinya sama-sama menyebutkan bahwa :

“Barangsiapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”;

E. Bahwa Akad Jual Beli Nomor 019/Uls-Sntg/Pp-Mrb/lv/15 Tanggal 17 April 2015 Telah Di Tanda Tangan Bersama Dihadapan Notaris Hobby Simanungkalit, SH Sesuai Dengan Bukti Legalisasi Nomor 2.555/Legalisasi/2015 Dibuat Dalam Dua Rangkap:

- 1.** Bahwa sekali lagi Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 8 Repliknya yang sama sekali tidak berdasar dan terkesan mengada-ada serta hanya mencari alasan pembenaran saja dikarenakan Perjanjian Nomor 019/ULS-SNTG/PP-MRB/IV/15 tanggal 17 april 2015 telah ditanda tangani bersama dihadapan Notaris berdasarkan Legalisasi Notaris 2.555/LEGALISASI/2015 dibuat dua rangkap untuk para pihak yang melakukan perjanjian;
- 2.** Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 dalam pasal 15 ayat (2) huruf a Jabatan Notaris menyebutkan Notaris, dalam jabatannya, berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian

tanggal surat di bawah tangan, dengan mendaftarkan dalam buku khusus. Ketentuan ini merupakan legalisasi terhadap akte di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perorangan atau oleh para pihak diatas kertas yang bermeterai cukup dengan jalan pendaftaran dalam buku khusus yang disediakan oleh notaris. Ringkasan poin dari legalisasi ini adalah para pihak membuat suratnya dibawah ke notaris lalu menandatangani di hadapan Notaris kemudian dicatatkan dalam Buku Legaliasi. Tanggal pada saat penandatanganan dihadapan notaris itulah sebagai tanggal terjadinya perbuatan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban antara para pihak;

Berdasarkan uraian tersebut di atas dan jawaban terdahulu yang telah Tergugat I sampaikan, sangat jelas terlihat bahwa Penggugat tidak mampu menguraikan perihal angka ganti rugi materiil maupun immateriil dalam perkara a quo serta tidak mampu membuktikan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak berdasar. Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat.

Selanjutnya **Tergugat I** memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar memutus Perkara Nomor 0079/Pdt.G/2017/PA.Stg dengan amar sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;

2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

## **II. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat sehubungan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 312 tanggal 25 Mei 2016 oleh Tergugat I;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang muncul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Agama Sintang yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ini berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

### **Duplik Tergugat II :**

#### **DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Repliknya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II;
2. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam halaman 1 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II sengaja mengaburkan permasalahan dikarenakan dalam gugatan Penggugat dalam dalilnya sudah sangat jelas menguraikan duduk persoalan dan hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan dan peran Tergugat II;

3. Bahwa kembali Tergugat II jelaskan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perbuatan bisa dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum apabila memenuhi unsur-unsur:
  - a. Adanya kesalahan;
  - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
  - c. Adanya kerugian;
  - d. Adanya hubungan kausial antara perbuatan dengan kerugian
4. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara jelas dan terperinci dalam gugatan perbuatan apakah yang menurut Penggugat telah dilanggar oleh Tergugat II sehingga dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Dalam posita gugatannya, Penggugat hanya mendalilkan Penggugat merasa dirugikan dengan adanya lelang eksekusi hak tanggungan dan melakukan keberatan/bantahan namun dalam petitumnya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan meminta supaya lelang yang telah dilaksanakan untuk dibatalkan.
5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka akibat tidak jelasnya gugatan Penggugat terhadap Tergugat II dalam perkara ini, cukup beralasan jika Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara;

2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat sepanjang menyangkut Tergugat II kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa dalam Repliknya, Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan penjualan lelang terhadap objek perkara berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 namun mengabaikan bantahan dari Penggugat dan tidak meneliti berkas kelengkapan dan kebenaran dokumen persyaratan lelang;
4. Bahwa kembali Tergugat II sampaikan, keabsahan dokumen persyaratan lelang yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II sebagai bagian dari prosedur permohonan lelang merupakan tanggung jawab Tergugat I sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) PMK Lelang yang menyatakan “Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap: a. Keabsahan kepemilikan barang; b. Keabsahan dokumen persyaratan lelang; c. Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; dan d. Dokumen kepemilikan kepada Pembeli;
5. Bahwa mengenai bantahan yang dilakukan oleh Penggugat terhadap pelaksanaan lelang perlu kami sampaikan bahwa Bahwa perlu Tergugat II tegaskan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 PMK Lelang yang pada pokoknya secara tegas menyatakan bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum;
6. Bahwa dalam Pasal 13 ayat (1) PMK Nomor 106 Tahun 2013 menyebutkan bahwa Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan

dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi;

7. Bahwa Penggugat merupakan pihak yang dieksekusi berdasarkan UU Hak Tanggungan sehingga tidak ada alasan untuk membatalkan pelaksanaan lelang kecuali adanya perintah sebaliknya dari peradilan umum;
8. Bahwa dengan tidak adanya perbuatan/tindakan Tergugat II yang dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan pula kepada Tergugat II. Oleh karenanya, sudah sepatutnya dikesampingkan dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*. Disamping itu, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, dengan tegas dinyatakan bahwa “Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”;
9. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya, Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam Repliknya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sebab tidak

ada satupun perbuatan/tindakan Tergugat II yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 *jo.* Pasal 1366 *jo.* Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena jelas-jelas pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

10. Bahwa berdasarkan ketentuan dan fakta-fakta tersebut di atas, menjadi terbukti secara sah menurut hukum bahwa tidak ada dasar atau alasan yang sah menurut hukum untuk membatalkan dan atau menyatakan batal pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Tergugat II karena telah sesuai dan sah menurut hukum. Oleh karenanya, lelang yang telah dilaksanakan adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (*vide* Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan) disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan;

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Sintang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan sesuai dengan amar sebagaimana telah disampaikan dalam Jawaban Tergugat II terdahulu;

Bahwa kemudian untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat P-1 sampai dengan bukti P-12, sebagai berikut :

1. Fotokopi Kutipan Kartu Keluarga Nomor 6105011908110005 tertanggal 10 April 2014, fotokopi tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan

- dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti P.1;
2. Fotokopi Bukti tanda terima agunan/Jaminan tambahan Unit Layanan Modal Mikro - UlaMM tertanggal 17 April 2015 yang dibuat oleh pihak PNM dan Nasabah, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti P.2;
  3. Fotokopi Nota Pelunasan Fasilitas Pembiayaan Unit Layanan Modal Mikro - UlaMM Nomor 019/ULS-SNTG/PP-MRB/IV/15 tertanggal 30 Mei 2016 yang dibuat oleh pihak PNM, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, namun tidak diperlihatkan aslinya dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti P.3;
  4. Fotokopi Nota Konfirmasi Pencairan Unit Layanan Modal Mikro - UlaMM tertanggal 17 April 2015 yang dibuat oleh pihak PNM dan Nasabah, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti P.4;
  5. Fotokopi Simulasi Jadwal Angsuran an. Debitur Rosita tanpa tanggal yang dibuat oleh pihak PNM, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, namun tidak diperlihatkan aslinya dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti P.5;
  6. Fotokopi Bukti Setoran Unit Layanan Modal Mikro - UlaMM tertanggal 15 Januari 2016, tanggal 02 Maret 2016 dan tanggal 03 Maret 2016 yang dibuat oleh pihak PNM, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis

- Hakim, namun tidak diperlihatkan aslinya dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti P.6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Agunan Yang akan dilelang Ulang Unit Layanan Modal Mikro - UlaMM tertanggal 17 Mei 2016 yang dibuat oleh pihak PNM, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti P.7;
  8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pengosongan Agunan Debitur an. Rosita Nomor S-117/PNM-SNT/VI/2016 tertanggal 13 Juni 2016 yang dibuat oleh pihak PNM, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti P.8;
  9. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 6105016910860004 tertanggal 10 April 2014 an. Rosita yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kabupaten Sintang, fotokopi tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti P.9;
  10. Fotokopi Plang bertuliskan Dalam Pengawasan PT. PNM (Persero) Cabang Sintang Unit Layanan Modal Mikro - UlaMM Sintang tanpa tanggal yang dibuat oleh pihak PNM, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti P.10;
  11. Fotokopi Plang bertuliskan Dijual-Dilelang PT. PNM Cabang Sintang Unit Layanan Modal Mikro - UlaMM Syariah tanpa tanggal yang dibuat oleh pihak

PNM, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti P.11;

12. Fotokopi Pemberitahuan melalui surat kabar harian “Rakyat Kalbar” tertanggal 25 Mei 2016 yang dibuat oleh Kuasa Penggugat, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti P.12;

Bahwa selain mengajukan bukti tertulis, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi sebagai berikut:

- I. Saiful Bahri S.H., bin Abu Bakar, di hadapan persidangan saksi mengaku sebagai teman Penggugat dan telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, kenal juga dengan kuasa Tergugat I karena pernah bertemu di kantor PNM Sintang, sedangkan Tergugat II dan Tergugat III saksi tidak kenal;
  - Bahwa saksi tahu, mereka ingin menyelesaikan persengketaan ekonomi syariah antara Penggugat, PNM UlaMM (Tergugat I) dan KPKNL (Tergugat II) serta Simon Petrus (Tergugat III);
  - Bahwa saksi mulai tahu kalau antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ada masalah setelah terjadinya kredit macet dari Penggugat, PNM (Tergugat I) mau melakukan lelang karena ada kredit macet;

- Bahwa awalnya saksi tahu kalau antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ada sengketa / masalah dari Kuasa Hukum Penggugat Bapak Tatang Suryadi, SH, karena saksi pernah menemani beliau mendatangi kantor PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Sintang; untuk menyelesaikan masalah;
- Bahwa saksi tahu Penggugat sudah menunggak cicilan selama 3 (tiga) bulan, namun saksi tidak tahu persis dari bulan berapa sampai bulan berapa;
- Bahwa saksi tahu Penggugat mau membayar sejumlah kurang lebih Rp 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) tetapi ditolak oleh pihak PNM (Tergugat I), tetapi saksi tidak tahu alasan penolakannya;
- Bahwa saksi tidak tahu total hutang Penggugat, tetapi saksi tahu Penggugat telah siap uang Rp.13.000.000,-an, waktu mendekati hari lelang tetapi Tergugat I tidak mau dibayar;
- Bahwa saat terjadi pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat I waktu itu saksi ikut hadir dan mendengar dalam pertemuan itu kurang lebih 1 meter jaraknya dari meja mereka, dan setelah keluar dari kantor PNM, kemudian Kuasa Penggugat dan Penggugat bercerita lagi kepada saksi bahwa pihak kreditur (PNM/Tergugat I) tidak mau dibayar;
- Bahwa saksi tidak bekerja dengan Kuasa Penggugat, namun saksi sering menemani Kuasa Hukum Penggugat yaitu Bapak Tatang, SH
- Bahwa saksi mengetahui ada kasus antara Penggugat dengan para Tergugat sejak di Pontianak, namun tentang tunggakan Penggugat yang tidak bisa dibayar lagi baru tahu setelah di Sintang;

II. Eli Darmawati SP binti Martin, di hadapan persidangan saksi mengaku sebagai teman Penggugat dan telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai sahabat dekat dan saksi yang selama ini menempati rumah Penggugat yang dijadikan agunan di PNM, saksi kenal juga dengan Tergugat I karena sering ketemu bila berkunjung ke rumah yang saksi tempati, sedangkan Tergugat II dan Tergugat III saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi tahu, mereka ingin menyelesaikan persengketaan ekonomi syariah antara Penggugat, PNM UlaMM (Tergugat I) dan KPKNL (Tergugat II) serta Simon Petrus (Tergugat III);
- Bahwa saksi yang tinggal atau menempati rumah Penggugat yang sedang disengketakan sejak tahun 1998 hingga sekarang;
- Bahwa saksi tahu sejak awal diajukannya kredit oleh Rosita, karena sebelum rumah yang saksi tempati diagunkan, pihak Tergugat I dan Penggugat telah datang ke rumah untuk survey rumah yang dijadikan agunan, tapi perihal jumlah uang yang dipinjam dan berapa lama waktunya saksi tidak tahu;
- Bahwa rumah yang dijadikan agunan itu milik ibu angkatnya Penggugat tetapi telah diberikan kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tahu ada surat peringatan, tetapi tidak ada cap;
- Bahwa saksi tahu perihal adanya surat peringatan karena saksi menerima langsung surat tersebut, surat tersebut diantar oleh karyawan PNM cabang Sintang bernama Dwi Utama Pasaribu surat diberikan kepada

saksi untuk disampaikan kepada Penggugat karena menurut keterangan karyawan PNM (Tergugat I), Penggugat tidak berada di rumahnya;

- Bahwa saksi hanya menerima surat peringatan 1 (satu) kali saja;
- Bahwa seingat saksi, saksi menerima surat peringatan yang kedua karena dalam surat itu tercantum permintaan pembayaran 2 (dua) bulan tagihan, kemudian surat tersebut saksi berikan kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi kapan menerima surat peringatan tersebut;
- Bahwa setelah membaca surat tersebut, Penggugat mengatakan akan berusaha mencari uang untuk membayar angsuran yang menunggak tersebut;
- Bahwa Pemasangan pengumuman lelang dilakukan oleh Pihak Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I bukan minta ijin, namun permisi saja mau memasang pengawasan pengumuman;
- Bahwa alamat Penggugat memang beda, yang dulu belum ada pemekaran, sedangkan alamat yang ada digugatan ini adalah setelah pemekaran;
- Bahwa saksi tinggal di rumah Penggugat sejak tahun 1998;
- Bahwa saksi tahu rumah tersebut dijadikan agunan;
- Bahwa saksi pada saat survey dilakukan saksi tinggal di rumah tersebut dan waktu itu bersama Penggugat dan ibu angkat Penggugat juga ada;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat mengajukan pembiayaan untuk apa, karena saksi tidak mendengarkan secara utuh pembicaraan mereka, waktu itu saksi keluar masuk rumah guna menghidangkan minuman

untuk mereka. Setelah Tergugat I pulang, Penggugat dan ibu Penggugat juga buru buru pulang tidak bercerita hasil pertemuan tersebut kepada saksi;

III. Mimi Asnizar binti Abang Agus Musa, di hadapan persidangan saksi mengaku sebagai ibu angkat Penggugat dan telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai anak angkat saksi dan saksi yang memberikan rumah yang dijadikan agunan itu kepada Penggugat, saksi kenal juga dengan kuasa Tergugat I karena sering ketemu di rumah Penggugat, sedangkan Tergugat II saksi tidak kenal sedangkan Tergugat III saksi kenal sebagai orang yang membeli rumah yang diagunkan;
- Bahwa saksi tahu, mereka ingin menyelesaikan persengketaan ekonomi syariah antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa Penggugat mengajukan pinjaman atau pembiayaan kepada Tergugat I sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), kemudian ada potongan-potongan sehingga yang diterima lebih kurang hanya Rp. 67.000.000,- ( enam puluh tujuh juta rupiah );
- Bahwa yang dijadikan agunan adalah rumah yang terletak di Desa Baning Kota, Kecamatan Sintang, Kabupaten Sintang, dengan luas 150 M2 atas nama Rosita;
- Bahwa pembiayaan antara Penggugat dan Tergugat I dibuat perjanjian dengan notaris;
- Bahwa tidak lama setelah diurus pinjaman, cepat cair;

- Bahwa pada awalnya Penggugat membayar angsuran dengan lancar, namun kemudian macet atau menunggak;
- Bahwa setahu saksi Penggugat mengajukan pinjaman guna keperluan modal untuk jualan sembako dan sebagian lagi untuk membeli chainsaw (gergaji mesin);
- Bahwa setahu saksi Penggugat baru menunggak 2 (dua) bulan;
- Bahwa Penggugat sudah berusaha membayarnya yaitu pada tanggal 15 Januari 2016 sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) dan pada bulan Maret 2016 ada bayar 2 kali, yaitu tanggal 2 Maret 2016 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan tanggal 3 Maret 2016 sebesar Rp. 2.000.000,-(dua juta rupiah);
- Bahwa saksi tahu dari tetangga katanya rumah ini akan dijual atau dilelang, kemudian saksi berusaha untuk negoisasi memberitahu akan menyelesaikan, tetapi dikatakan saksi pembohong oleh pihak Tergugat I, lalu tiba-tiba ada SMS pada tanggal 12 April 2016 yang isinya harap mengosongkan rumah karena lelang akan dilaksanakan;
- Bahwa setahu saksi ada surat peringatan, tetapi 1 kali dan itu pun tidak disampaikan pada Penggugat, namun disampaikan kepada suami Penggugat dan ditandatangani oleh suami Penggugat yang bernama Saputra;
- Bahwa setahu saksi jumlah total tunggakan Penggugat Rp. 13.150.000,- (tiga belas juta seratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa pada tanggal 22 Mei 2016 Penggugat sudah berusaha akan membayarnya waktu itu bersama saksi menarik uang dulu dari Bank

Syariah Mandiri (BSM) sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), namun ditolak oleh Tergugat I (Pak Yusuf) dengan alasan katanya rumahnya masuk tahap pelelangan;

- Bahwa sewaktu meminjam dulu ada akad perjanjiannya namun setahu saksi Penggugat tidak memegangnya, melainkan dipegang oleh Tergugat I;
- Bahwa setahu saksi lama tenggang waktu pinjaman atau pembiayaan selama 36 (tiga puluh enam) bulan;
- Bahwa mulainya saksi tidak ingat, tetapi berakhir pada tahun 2018;
- Bahwa obyek sengketa terjual lebih kurang Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), dari uang tersebut dipotong untuk pelunasan hutang, sedangkan sisanya Rp. 29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah) lebih diberikan kepada Penggugat dan telah diterima oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat I, telah mengajukan bukti surat T.1.1 sampai dengan bukti T.1.15, sebagai berikut :

1. Fotokopi aplikasi permohonan pembiayaan mikro, fotokopi tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T 1.1;
2. Fotokopi Surat persetujuan prinsip pembiayaan Nomor 019/ULS-SNTG/SP3/IV15 tertanggal 17 April 2015 yang dibuat oleh pihak PNM dan Nasabah, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh

Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.1.2;

3. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 019/ULS-SNTG/PP-MRB/IV/15 tertanggal 17 April 2015 yang dibuat oleh pihak PNM, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.1.3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 502 atas nama Rosita luas 150 m2 Surat Ukur Nomor 5318/1997 tertanggal 22 Oktober 1997 terletak di desa Baning Kota Kecamatan Sintang, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak diperlihatkan aslinya dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.1.4;
5. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 923/2014 tanggal 12 Juni 2015 yang dibuat oleh Hobby Simanungkalit, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, PPAT wilayah kabupaten Sintang, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak diperlihatkan aslinya dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.1.5a;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 00643/2015 Pemegang Hak tanggungan PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) dengan nilai sebesar Rp. 90.000.000,- yang dibuat dan diterbitkan oleh Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Sintang tanggal 7 Juli 2015, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak

dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.1.5b;

7. Fotokopi Laporan Riwayat Transaksi Pembiayaan dan Penjelasannya dari awal melakukan pembayaran sampai menunggak tertanggal 4 Agustus 2017 yang dibuat oleh pihak PNM, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup T.1.6;
8. Fotokopi Surat Nomor 053/ULS-SNTG/PP-MRB/XI/2016 tertanggal 02 November 2015 yang dibuat oleh pihak PNM, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.1.7;
9. Fotokopi Surat perihal Surat Peringatan II yang dibuat oleh pihak PNM, tanpa tanggal fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.1.8;
10. Fotokopi Surat Nomor 509/ULS-SNTG/PP-MRB/XI/2016 tertanggal 17 Desember 2015 yang dibuat oleh pihak PNM, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.1.9;
11. Fotokopi Surat Nomor S-79/PNM-SNT/IV/2016 tertanggal 28 April 2016 perihal permohonan lelang hak tanggungan yang dibuat oleh pihak PNM, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis

Hakim, tidak diperlihatkan aslinya dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.1.10;

12. Fotokopi Surat Nomor S-592/WKN.11/KNL.01/2016 tertanggal 16 Mei 2016 perihal penetapan jadwal lelang tahap II yang dibuat oleh pihak PNM, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak diperlihatkan aslinya dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.1.11;
13. Fotokopi Tanda Terima Surat Nomor 288/UlaMM SNTG/PNM-SNT/V/2016 tertanggal 17 Mei 2016 perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pihak PNM, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak diperlihatkan aslinya dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.1.12;
14. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar “Rakyat Kalbar” tertanggal 18 Mei 2016, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.1.13;
15. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 190/2016 tertanggal 06 April 2016 (Lelang Kesatu), fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.1.14;
16. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 312/2016 tertanggal 25 Mei 2016 (Lelang Kedua), fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim,

dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.1.15;

Bahwa untuk membuktikan bantahannya Tergugat II, telah mengajukan bukti surat T.II.1 sampai dengan bukti T.II.11, sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Nomor S-79/PNM/SNT/IV/2016 tanggal 28 April 2016 hal Permohonan Lelang Ulang dan Permohonan Pengantar SKT atas permintaan Sdr. P. Agus Mulyono Pj Pemimpin Cabang pada PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Sintang, fotokopi tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.II.1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor S-82/PNM-SNT/IV/16 tertanggal 28 April 2015, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.II.2;
3. Fotokopi Surat Nomor S-692/WKN.11/KNL.01/2016 tertanggal 16 Mei 2016 hal Penetapan lelang Ulang Eksekusi Pasal 6 UUHT, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.II.3;
4. Fotokopi Surat Nomor 288/UlaMM SNTG/PNM-SNT/IV/2016 tertanggal 17 Mei 2016 perihal pemberitahuan Agunan yang akan dilelang, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dicocokkan dengan

- aslinya dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.II.4;
5. Fotokopi Pengumuman Lelang Ulang melalui surat kabar harian Rakyat Kalbar tanggal 18 Mei 2016, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.II.5;
  6. Fotokopi Surat Pendaftaran Tanah Nomor 09/2016 tanggal 30 Maret 2016, dibuat dan diterbitkan oleh Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Sintang, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.II.6;
  7. Fotokopi Surat Nomor 053/ULS-SNTG/PP-MRB/XI/2015 tertanggal 02 November 2015 hal Surat Peringatan I yang dibuat oleh pihak PNM, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak diperlihatkan aslinya dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.II.7a;
  8. Fotokopi Surat Nomor 054/ULS-SNTG/PP-MRB/XI/2015 tanpa tanggal hal Surat Peringatan II yang dibuat oleh pihak PNM, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.II.7b;
  9. Fotokopi Surat Nomor 509/ULS-SNTG/PP-MRB/XII/2016 tertanggal 17 Desember 2015 hal Surat Peringatan III yang dibuat oleh pihak PNM, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dicocokkan

dengan aslinya dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.II.7c;

10. Fotokopi SHM Nomor 502/Baning Kota tertanggal 23 Oktober 1997 an. Rosita, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.II.8;
11. Fotokopi SHT Nomor 00643/2015 tertanggal 07 Juli 2015 , fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak diperlihatkan aslinya dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.II.9;
12. Fotokopi PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.II.10;
13. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 312/2016 tanggal 25 Mei 2016, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.II.11;

Bahwa atas bukti Tergugat II tersebut Penggugat menyatakan bahwa bukti T.II.7a dan T.II.7b, Penggugat tidak pernah menerimanya dan ternyata di atas nama Penggugat hanya terdapat paraf;

Bahwa Tergugat III, telah mengajukan bukti surat T.III.1 sampai dengan bukti T.III.4, sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 502 atas nama Rosita luas 150 m2 Surat Ukur Nomor 5318/1997 tertanggal 22 Oktober 1997, fotokopi tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.III.1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Tangungan PT Permodalan Nasional Madani, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.III.2;
3. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 312/2016 tertanggal 5 Mei 2016, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.III.3;
4. Fotokopi Kwitansi Pelunasan pembelian hasil lelang, fotokopi surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen serta bermaterai cukup, kemudian diberi kode bukti T.III.4;

Bahwa pihak Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mencukupkan bukti-buktinya;

Bahwa Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat III telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis pada persidangan tanggal 26 September 2017, sedangkan Tergugat II tidak dapat didengar kesimpulannya karena tidak hadir menghadap ke persidangan meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka apa yang termuat dalam berita acara persidangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III telah datang menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam setiap persidangan telah berusaha mendamaikan dengan cara menasehati Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III agar perkara a quo diselesaikan secara kekeluargaan, sebagaimana ketentuan pasal 154 ayat (1) R.Bg namun usaha tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2016 Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah diupayakan perdamaian melalui mediasi dengan didampingi Yusri, S. Ag., Hakim Pengadilan Agama Sintang sebagai mediator, akan tetapi upaya mediasi tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama bukti (T.I.3) Perjanjian Akad Jual Beli – Murabahah Nomor: 019/UIS-SNTG/PP-MRB/IV/15 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris

Hobby Simanungkalit SH., ternyata di dalam Pasal 10 mengenai Penyelesaian Sengketa menyebutkan:

- (1) Para pihak sepakat dalam hal terdapat sengketa atau perselisihan yang ada hubungannya dengan akad ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai, maka akan diselesaikan melalui dan menurut prosedur peraturan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dimana putusan BASYARNAS merupakan putusan final dan mengikat para pihak;
- (2) Pemilihan prosedur penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 tersebut diatas, tidak mengurangi hak *shahibul maal* berdasarkan pertimbangan sendiri, untuk menyelesaikan sengketa atau perselisihan tersebut melalui proses Pengadilan Agama Sintang dimana sengketa terjadi dalam wilayah Negara Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa berdasarkan akad tersebut dapat diketahui bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengadakan dua akad mengenai penyelesaian sengketa, pada Pasal 10 ayat (1) ditentukan/ disepakati penyelesaian sengketa diajukan ke Basyarnas, dan pada ayat (2) disebutkan bahwa *shahibul maal* dapat memilih untuk menyelesaikan perkara di Pengadilan Agama Sintang;

Menimbang, bahwa dalam akad tersebut yang disebut dengan *shahibul maal* adalah PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) yang dalam perkara ini berkedudukan sebagai Tergugat I;

Menimbang, bahwa perkara ini telah diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Agama Sintang, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam dupliknya pada tanggal 25 Juli 2017, Tergugat I sebagai *shahibul maal* menyatakan bahwa sangat jelas dan terang pilihan penyelesaian sengketa yang sementara berjalan sudah sesuai dengan Pasal 55 ayat (2) Undang- Undang Nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, dengan kata lain Tergugat I sebagai *Shahibul Maal* tidak keberatan atas pilihan Penggugat untuk memilih menyelesaikan sengketa di Pengadilan Agama Sintang, hal ini dapat dimaknai bahwa Tergugat I sebagai *shohibul maal* atas pertimbangannya telah memilih untuk menyelesaikan sengketa di Pengadilan Agama Sintang sebagaimana isi akad yang telah diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat I yang tertuang dalam Pasal 10 ayat (2) Akad Jual Beli – Murabahah Nomor: 019/UIS-SNTG/PP-MRB/IV/15;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I sebagai *shahibul maal* telah memilih Pengadilan Agama Sintang untuk menyelesaikan sengketa maka Majelis Hakim menilai hal ini telah sejalan dengan ketentuan Pasal 55 Undang- Undang Nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yang menentukan bahwa penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan Pengadilan Agama atau penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad yang telah diperjanjikan para pihak dan pula telah sesuai sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan- pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Agama Sintang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

## **DALAM EKSEPSI**

## **Eksepsi Tergugat I**

### **- Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara *a quo* telah tidak dapat menguraikan dengan baik perihal tindakan atau perbuatan mana yang telah dilakukan oleh Tergugat I yang dapat dikualifikasi sebagai suatu perbuatan melawan hukum; Penggugat juga bahkan tidak mampu untuk menentukan perihal ketentuan atau peraturan mana yang telah dilanggar oleh Tergugat I pada perkara *a quo* dan Penggugat menerangkan gugatannya adalah perihal Surat Gugatan saja dan tidak secara lengkap, terang dan jelas gugatan tentang apa yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat menyatakan bahwa dalam Gugatan Peggugat sudah sangat jelas diuraikan duduk persoalan dan hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan dan peran masing-masing para Tergugat, juga sudah sangat jelas diuraikan dalam gugatan dan dalam dupliknya Tergugat I tetap dengan eksepsinya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari eksepsi Tergugat I dan mendengar replik dan duplik Penggugat dan Tergugat I, Majelis Hakim menilai bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah sudah jelas dan terang yaitu gugatan pembatalan lelang karena menurut Penggugat telah terjadi perbuatan melawan hukum yang mendahului pelaksanaan lelang yaitu adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I berupa manipulasi dengan pemalsuan paraf atas nama Penggugat sehingga berdasarkan hal tersebut Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat karena Penggugat harus

kehilangan tanah dan bangunan rumah di atasnya, berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim menilai gugatan Penggugat telah jelas dan terang sehingga eksepsi Tergugat I tentang Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) harus ditolak;

### **Eksepsi Tergugat II**

- Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat II menyatakan bahwa kedudukan Tergugat II pada dasarnya hanya bertindak selaku perantara lelang berdasarkan permohonan dari Tergugat I selaku Penjual, dan fungsi dan kedudukan Tergugat II pun selaku perantara lelang adalah untuk melaksanakan kewajiban hukum yang diamanatkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sementara sesuai dengan surat pernyataan Tergugat I, Tergugat I akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun berkenaan dengan lelang atas objek jaminan Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat menyampaikan bahwa tentang Tergugat II mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak (Tergugat II), ini merupakan suatu bentuk untuk melepaskan diri dari tanggung jawab, atau ingin cuci tangan bahwa ini sudah mengindikasikan bahwa Tergugat II sudah berbeda persepsi dengan Tergugat I, dan saling melemparkan tanggung jawab dan dalam Dupliknya Tergugat II tetap dengan eksepsinya ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari eksepsi Tergugat II dan membaca replik dan duplik Penggugat dan Tergugat II, Majelis Hakim menilai bahwa dimasukkannya Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini

adalah sudah tepat karena Tergugat II adalah perantara dan pelaksana lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I untuk mengadakan lelang terhadap agunan tersebut, sehingga menurut Majelis Hakim Tergugat II memiliki peranan yang sangat penting dalam perkara ini karena Tergugat II lah yang melakukan lelang sehingga apabila ada pihak yang mempersoalkan pelaksanaan lelang tersebut, maka Tergugat II sangat berkompeten untuk menjelaskan dan membuktikan bahwa lelang yang dilaksanakannya adalah sah dan telah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, lagipula meskipun semua kelengkapan berkas lelang adalah tanggung jawab Tergugat I namun tidak berarti Tergugat II tidak dapat melakukan kesalahan dalam proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakannya, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat II untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini adalah tidak tepat sehingga harus ditolak ;

### **Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel***

Menimbang bahwa selain mohon dikeluarkan sebagai pihak Tergugat II juga menyatakan gugatan Penggugat sepanjang mengenai Tergugat II adalah tidak jelas karena tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sesuai dalil Penggugat sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perbuatan bisa dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum apabila memenuhi unsur-unsur:

- 1) Adanya kesalahan;
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;

- 3) Adanya kerugian;
- 4) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara jelas dan terperinci dalam gugatan perbuatan apakah yang menurut Penggugat telah dilanggar oleh Tergugat II sehingga dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. dalam posita gugatannya, Penggugat hanya mendalilkan Penggugat merasa dirugikan dengan adanya lelang eksekusi hak tanggungan dan melakukan keberatan/bantahan namun dalam petitumnya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan meminta supaya lelang yang telah dilaksanakan untuk dibatalkan;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat memberikan tanggapan bahwa dalam gugatan Peggugat sudah sangat jelas diuraikan duduk persoalan dan hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan dan peran masing-masing para Tergugat, juga sudah sangat jelas diuraikan dalam gugatan, hanya saja baik Tergugat I maupun Tergugat II, sengaja ingin mengaburkan permasalahan tersebut dan dalam duplikya Tergugat II tetap dengan eksepsinya

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari eksepsi Tergugat II dan membaca replik dan duplik Penggugat dan Tergugat II, Majelis Hakim menilai bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah sudah jelas dan terang yaitu gugatan pembatalan lelang karena menurut Penggugat ada perbuatan melawan hukum yang mendahului pelaksanaan lelang yaitu adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yaitu manipulasi berupa pemalsuan paraf Penggugat, dan Tergugat II dianggap tidak teliti dalam memeriksa berkas yang diajukan oleh Tergugat I sehingga pelelangan tetap

dilaksanakan oleh Tergugat II dan membawa kerugian bagi Penggugat, padahal untuk mencegah terjadinya pelelangan tersebut Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengumumkan di surat kabar harian “Rakyat Kalbar” tertanggal 25 Mei 2016. Sehingga terkait dengan eksepsi obscur libel dari Tergugat II harus dinyatakan ditolak;

### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari dengan seksama surat gugatan serta replik Penggugat, Majelis menyimpulkan bahwa yang menjadi substansi dari surat gugatan Penggugat sebagaimana yang terurai dalam posita maupun petitum gugatannya adalah sebagai berikut:

- Bahwa pada bulan April 2015 Penggugat mengajukan pinjaman kepada Tergugat I lewat Unit Layanan Modal Mikro (Syariah) Sintang dan pinjaman tersebut terealisasi pada tanggal 17 April 2015 sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), dengan jangka waktu selama 36 (tiga puluh enam) bulan dimulai pada tanggal 17 Mei 2015 dan berakhir pada tanggal 17 April 2018, dimana setiap bulannya Penggugat harus membayar angsuran sebesar Rp.3.433.350,- (tiga juta empat ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh rupiah);
- Bahwa sebagai jaminan dari pinjaman Penggugat kepada Tergugat I tersebut, Penggugat menjaminkan sebidang tanah berikut bangunan tempat tinggal milik Penggugat dengan sertifikat Hak Milik No. 502/ Desa Baning Kota yang terletak di Desa baning Kota Kecamatan Sintang Kabupaten Sintang dengan luas 150 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh meter persegi) atas nama Rosita (Penggugat);

- Bahwa menjelang akhir tahun 2015 kondisi keuangan Penggugat sedikit mengalami defisit, namun Penggugat tetap melaksanakan kewajibannya walaupun agak terlambat, dimana Penggugat masih melakukan penyetoran kepada Tergugat I yakin bulan Januari 2016 disetor sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) pada tanggal 15 Januari 2016, dan terakhir pada bulan Maret 2016 ada dua kali penyetoran, yakni pada tanggal 2 Maret 2016 disetor sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan pada tanggal 3 Maret 2016 disetor sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah).;
- Bahwa kemudian pada tanggal 23 Maret 2016 (hanya berselang 20 hari sejak Penggugat melakukan penyetoran kepada Tergugat I), Tergugat I mengumumkan di Surat Kabar "Harian Rakyat Kalbar" tentang Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan Penggugat, dimana rencana pelelangannya akan diadakan pada tanggal 6 April 2016, namun pelelangan ini tidak terjadi penjualan;
- Bahwa Penggugat dibuat sangat terkejut dengan Pengumuman Lelang tersebut, baik Pengumuman Lelang tanggal 23 Maret 2016 maupun Pengumuman Lelang pada tanggal 18 Mei 2016, karena Penggugat sama sekali tidak pernah diberitahu oleh Tergugat I atas rencana Pelelangan barang agunan / jaminan milik Penggugat tersebut yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat I sebelum melakukan Pengumuman Lelang. Bahkan Surat Peringatan pun sama sekali tidak pernah diterima oleh Penggugat;
- Bahwa menurut Tergugat II, ada dokumen Surat Peringatan dari Tergugat I yang diserahkan kepada Penggugat, yakni SP-1, SP-2 dan SP-3 tertanggal

17 Desember 2015, ternyata dari ketiga Surat Peringatan tersebut, SP-1 dan SP-2 tidak diterima oleh Penggugat, namun di bagian tanda terimanya tercantum nama Rosita (Penggugat) tetapi tidak ada tanda tangan Rosita melainkan hanya “paraf” atas nama Rosita. Sedangkan pada SP-3, yang menanda tangani adalah Saputra (suami Penggugat) dan bukannya Rosita. Dan hal ini patut diduga telah terjadi pemalsuan dan keterangan palsu yang dilakukan oleh Tergugat I untuk melancarkan proses pelelangan atas barang agunan milik Penggugat sehingga pelelangan bisa dilaksanakan;

- Bahwa kemudian, atas Pengumuman Lelang tertanggal 18 Mei 2016 tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya melakukan Pengumuman bantahan lewat Surat Kabar “Harian Rakyat Kalbar” tertanggal 25 Mei 2016, yang intinya agar pihak-pihak yang berkepentingan tidak melakukan penawaran/pembelian atas objek lelang milik Penggugat tersebut, karena disinyalir proses lelang tersebut bertentangan dengan hukum. Dan Pengumuman bantahan ini telah diketahui pula oleh Pejabat Tergugat I dan Tergugat II serta masyarakat luas termasuk Tergugat III karena mustahil Tergugat I dan Tergugat II tidak memberitahukan kepada Tergugat III sebelum pelaksanaan pelelangan, namun Tergugat I maupun Tergugat II masih saja melaksanakan proses lelang serta Tergugat III masih juga melakukan penawaran dan pembelian objek lelang barang agunan;
- Bahwa kemudian oleh Tergugat I agunan Penggugat tersebut dilakukan pelelangan melalui perantaraan Tergugat II pada tanggal 25 Mei 2016, dan dalam proses lelang tersebut Tergugat III selaku pemenang lelang dimana

agunan Penggugat tersebut dilelang dengan nilai Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);

- Bahwa tindakan Para Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian dalil-dalil gugatan Penggugat telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal oleh Tergugat I, dan Tergugat II dalam jawaban maupun dupliknya, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I ada melakukan akad jual beli murabahah sesuai dengan akad jual beli murabahah Nomor 019/ULS-SNTG/PP-MRB/IV//15, tertanggal 17 April 2015 tentang Penggugat menerima pembiayaan dari Tergugat I sebesar Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) ditambah dengan margin keuntungan sebesar Rp 48.600.000,- (empat puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah), sehingga harga jual seluruhnya menjadi 123.600.000,- (seratus dua puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah);
- Bahwa dalam akad pembiayaan tersebut Penggugat menyerahkan agunan kepada Tergugat I berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan rumah di atasnya sebagaimana dalam SHM Nomor 502/Baning Kota tertanggal 23 Oktober 1997;
- Bahwa telah terjadi pelelangan melalui perantaraan Tergugat II pada tanggal 25 Mei 2016, dan dalam proses lelang tersebut Tergugat III selaku

pemenang lelang dimana agunan Penggugat tersebut dilelang dengan nilai Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai prosedur pelaksanaan lelang atas jaminan pembiayaan Penggugat kepada Tergugat I yang telah dilakukan melalui perantaraan Tergugat II dan sebagai pembeli jaminan pembiayaan dalam hak tanggungan adalah Tergugat III dimana disatu sisi Penggugat menyatakan bahwa prosedur pelaksanaan lelang atas jaminan pembiayaan Penggugat telah dilakukan tidak sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku karena telah terjadi perbuatan melawan hukum yang mendahului pelaksanaan lelang yaitu Tergugat I telah melakukan manipulasi Surat Peringatan I (SP-1) dan Surat Peringatan II (SP-2) dengan memalsukan paraf Penggugat, seolah-olah diterima oleh Penggugat, namun Penggugat tidak pernah menerima Surat Peringatan I (SP-1) dan Surat Peringatan II (SP-2) tersebut dan ini dijadikan dasar oleh Tergugat I untuk melelang jaminan hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat II, demikian juga sudah menjadi tugas dan tanggung jawab Tergugat II untuk memeriksa dan meneliti kelengkapan dan kebenaran seluruh dokumen yang diserahkan dari Tergugat I sebelum melakukan lelang termasuk Surat Peringatan I (SP-1) dan Surat Peringatan II (SP-2) yang diduga telah dimanipulasi oleh Tergugat I, namun hal ini tidak dilakukan oleh Tergugat II, selanjutnya para Tergugat tetap melaksanakan lelang atas jaminan hak tanggungan atas nama Penggugat pada tanggal 25 Mei 2016 yang dimenangkan oleh Tergugat III, meskipun telah dilakukan bantahan dan

sanggahan oleh Penggugat lewat pengumuman pada surat kabar “Harian Rakyat Kalbar” yang terbit pada pada tanggal 25 Mei 2016, dan rangkaian perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat tersebut menurut Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sedangkan disisi lain Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam jawaban dan dupliknya serta keterangan di dalam persidangan menyangkal dan menyatakan bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dan segala prosedur pelaksanaan lelang atas jaminan pembiayaan Penggugat telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengaturnya;

Menimbang, bahwa tentang dalil-dalil gugatan Penggugat yang telah dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, selaras dengan maksud Pasal 283 R. Bg. dan atau Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna mengakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut, dan oleh karena itu kepada para pihak telah diberikan kesempatan dan kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil pendiriannya masing-masing tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-12 dan saksi-saksi yaitu Syaiful Bahri, SH bin Abu Bakar, Elly Darmawati binti Martin dan Mimi Asnihar binti Abang Agus Musa, bukti-bukti mana telah memenuhi syarat formil alat

bukti sehingga secara formil dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara ini, adapun mengenai nilai pembuktiannya secara materiil akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 berupa Fotokopi Kutipan Kartu Keluarga, bukti P-2 berupa Fotokopi Bukti tanda terima agunan/Jaminan tambahan Unit Layanan Modal Mikro - UlaMM tertanggal 17 April 2015 berdasarkan bukti tersebut Penggugat terbukti telah memberikan agunan berupa SHM nomor 502/Baning Kota tertanggal 23 Oktober 1997 kepada Tergugat I, bukti P-3 berupa Fotokopi Nota Pelunasan Fasilitas Pembiayaan Unit Layanan Modal Mikro - UlaMM Nomor 019/ULS-SNTG/PP-MRB/IV/15 bukti P-4 berupa Fotokopi Nota Konfirmasi Pencairan Unit Layanan Modal Mikro - UlaMM tertanggal 17 April 2015 bukti P,5 Fotokopi Simulasi Jadwal Angsuran an. Debitur Rosita yang dibuat oleh pihak PNM, bukti P-6 berupa Fotokopi Bukti Setoran Unit Layanan Modal Mikro - UlaMM tertanggal 15 Januari 2016, tanggal 02 Maret 2016 dan tanggal 08 Maret 2016 berdasarkan bukti tersebut, Penggugat pada bulan Januari dan Maret 2016 masih melakukan pembayaran kepada pihak Tergugat I, bukti P-7 Fotokopi Surat Pemberitahuan Agunan Yang akan dilelang Ulang Unit Layanan Modal Mikro - UlaMM tertanggal 17 Mei 2015 bukti P-8 Fotokopi Surat Pemberitahuan Pengosongan Agunan Debitur an. Rosita Nomor S-117/PNM-SNT/VI/2016 bukti P. 9 berupa Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 6110-LU-25052012-0005 tertanggal 29 Mei 2012 an. Rosita, bukti P.10 berupa Fotokopi Plang bertuliskan Dalam Pengawasan PT. PNM (Persero) Cabang Sintang Unit Layanan Modal Mikro - UlaMM Sintang, bukti P. 11

berupa Fotokopi Plang bertuliskan Dijual-Dilelang PT. PNM Cabang Sintang Unit Layanan Modal Mikro - UlaMM Syariah dan bukti P. 12 berupa Fotokopi Pemberitahuan melalui media massa tertanggal 25 Mei 2016, membuktikan bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya telah melakukan pengumuman bantahan di media massa kaitan dengan rencana pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II. serta Saksi Syaiful Bahri, SH bin Abu Bakar yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi Syaiful Bahri, SH bin Abu Bakar mengetahui kalau ada masalah antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu saksi pernah ikut dalam pertemuan antara pihak Penggugat dengan Tergugat I membicarakan masalah cicilan Penggugat yang menunggak, namun tidak ada titik temu dalam pertemuan tersebut karena Tergugat I tidak mau menerima pembayaran dari Penggugat sementara saksi 2 bernama Saksi Elly Darmawati binti Martin hanya mengetahui kalau kalau dirinya pernah dititipkan satu kali surat dari pihak PNM supaya diteruskan kepada Penggugat seingat saksi surat tersebut berisi permintaan kepada Penggugat untuk membayar 2 kali cicilan yang belum dibayarkan oleh Penggugat dan kemudian surat tersebut diteruskan kepada Penggugat dan Penggugat menyatakan akan mencari uang untuk membayar tunggakan, dan saksi hanya tahu dengan surat peringatan itu saja surat yang lainnya saksi tidak rahu. Sementara saksi 3 bernama Mimi Asnijar binti Abang Agus Musa hanya mengetahui tentang surat peringatan 3 yang diterima dan ditandatangani oleh suami Penggugat bernama Saputra sementara SP 1 dan SP 2 saksi tidak mengetahuinya, saksi 3 juga tahu kalau Penggugat pada bulan Januari dan Maret 2016 Penggugat masih melakukan pembayaran kepada Tergugat I masing sebesar Rp 4.000.000,- Rp 5.000.000,-

dan Rp 2.000.000,- dan pada bulan Mei 2016 Penggugat dan saksi pernah datang kepada Tergugat I untuk membayar angsuran yang menunggak namun oleh Tergugat I tidak mau dibayar alasannya karena sudah masuk tahap pelelangan;

Menimbang, bahwa yang harus dibuktikan terlebih dahulu oleh Penggugat dalam perkara ini adalah apakah benar Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu melakukan manipulasi Surat Peringatan I (SP-1) dan Surat Peringatan II (SP-2) dengan memalsukan paraf Penggugat, sehingga dijadikan dasar oleh Tergugat I untuk melelang jaminan hak tanggungan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan adanya manipulasi SP-1 dan SP-2 dengan pemalsuan paraf Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I, dari bukti-bukti tertulis yang diajukan Penggugat tidak satupun dari bukti-bukti tersebut yang dapat menguatkan dalil-dalil gugatan Penggugat tentang telah terjadinya tindakan manipulasi SP-1 dan SP-2 dengan pemalsuan paraf Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut ;

Menimbang bahwa keterangan saksi-saksi Penggugat yang diajukan untuk membuktikan dalil-dalil tentang adanya manipulasi SP-1 dan SP-2 dengan pemalsuan paraf Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I, menurut Majelis Hakim keterangan saksi-saksi tersebut tidak dapat membuktikan tentang telah terjadinya manipulasi SP-1 dan SP-2 dengan pemalsuan paraf Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I karena ke 3 (tiga) saksi tersebut tidak ada yang mengetahui tentang adanya manipulasi SP-1 dan SP-2 dengan pemalsuan paraf Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa sekalipun Penggugat menyebutkan bahwa Surat Peringatan I (SP-1) dan Surat Peringatan II (SP-2) yang dikeluarkan oleh Tergugat I terhadap Penggugat ada unsur manipulasi ataupun pemalsuan, namun sampai saat ini belum ada putusan dari Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Surat Peringatan I (SP-1) dan Surat Peringatan II (SP-2) adalah palsu dan lebih lanjut lagi jika memang palsu, siapa yang memalsukannya sebagaimana ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan kehakiman;

Menimbang, bahwa pertimbangan tersebut sesuai dengan bunyi hadis Nabi Muhammad SAW yang dikutip dari kitab Al Muwattha' karangan Imam Malik yang berbunyi sebagai berikut:

نحن نحكم بالظواهر والله يتولى السرائر

Artinya: “kita hanya menghukum apa yang tampak dan Allah SWT menentukan apa yang tersembunyi”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim menilai bahwa dalil gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yaitu melakukan manipulasi Surat Peringatan I (SP-1) dan Surat Peringatan II (SP-2) dengan memalsukan paraf Penggugat tidak terbukti;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dianggap melalaikan tugas dan tanggungjawabnya untuk memeriksa dan meneliti kelengkapan dan kebenaran seluruh dokumen yang diserahkan dari Tergugat I sebelum melakukan lelang termasuk Surat Peringatan I (SP-1) dan Surat Peringatan II (SP-2) yang diduga

telah dimanipulasi oleh Tergugat I, oleh karena Surat Peringatan I (SP-1) dan Surat Peringatan II (SP-2) tidak terbukti telah dimanipulasi oleh Tergugat I maka Majelis Hakim menilai dalil gugatan Penggugat tentang Tergugat II telah melakukan perbuatan hukum karena melalaikan tugas dan tanggungjawabnya untuk memeriksa dan meneliti kelengkapan dan kebenaran seluruh dokumen yang diserahkan dari Tergugat I sebelum melakukan lelang tidak terbukti;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tetap melaksanakan lelang atas jaminan hak tanggungan atas nama Penggugat pada tanggal 25 Mei 2016 yang dimenangkan oleh Tergugat III, meskipun telah dilakukan bantahan dan sanggahan oleh Penggugat lewat pengumuman pada surat kabar harian “Rakyat Kalbar” yang terbit pada tanggal 25 Mei 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.12 terbukti Penggugat telah melakukan pengumuman bantahan lewat surat kabar Harian Rakyat Kalbar tertanggal 25 Mei 2016, hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat telah mengetahui akan informasi pelaksanaan lelang tersebut, dengan demikian maka Penggugat tentu telah mengetahui perihal langkah-langkah yang dapat dilakukan dalam upaya pembatalan lelang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 106/PMK.06/2013 jo. Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 27 berbunyi lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan

penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan, sehingga berdasarkan hal tersebut upaya pembatalan lelang yang dilakukan oleh Penggugat melalui media massa adalah tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum sehingga pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dan keikutsertaan Tergugat III dalam proses pelelangan bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan dan segala prosedur pelaksanaan lelang atas jaminan/agunan telah dilaksanakan sesuai prosedur dan peraturan yang mengaturnya

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I untuk menguatkan sangkalannya bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukannya dan tentang proses lelang yang telah dilaksanakannya telah sesuai prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.I.1 sampai dengan T.I.15, bukti-bukti mana telah memenuhi syarat formil alat bukti sehingga secara formil dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara ini, adapun mengenai nilai pembuktiannya secara materiil akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa bukti T.I.1 berupa Fotokopi aplikasi permohonan pembiayaan mikro Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/3622/0608 tanggal 8 April 2015, yang isinya telah diakui oleh Penggugat sehingga terbukti Penggugat

telah mengajukan permohonan pembiayaan melalui Unit Layanan Modal Mikro (UlaMM) pada PT Permodalan Nasional Madani Cabang Sintang;

Menimbang bahwa bukti T.I.2 berupa fotokopi Surat persetujuan prinsip pembiayaan Nomor 019/ULS-SNTG/SP3/IV15 tertanggal 13 April 2015 dan bukti T.I.3 berupa Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 019/ULS-SNTG/PP-MRB/IV/15 tertanggal 17 April 2015 antara Penggugat dengan Tergugat I yang isinya telah sama-sama diakui oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sehingga telah menjadi bukti yang sempurna tentang adanya hubungan hukum perjanjian kredit beserta segala klausul yang ada di dalamnya antara Penggugat dengan Tergugat I diantaranya pada pokoknya bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I ada melakukan perjanjian kredit sesuai dengan Perjanjian Kredit dimana Penggugat menerima pinjaman kredit dari Tergugat I sebesar Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan bunga 21,6% flat pertahun, jangka waktu 36 bulan dengan jumlah angsuran Rp.3.433.350, (tiga juta empat ratus tiga puluh tiga ribu lima ratus rupiah) tiap bulannya dan dibayarkan paling lambat tanggal 17 disetiap bulannya dan sebagai jaminan Penggugat menyerahkan kepada Tergugat I berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 150 M2 dengan bangunan rumah di atasnya sebagaimana dalam SHM Nomor 502 /Baning tertanggal 23-10-1997 atas nama pemegang hak Rosita;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.4 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 502 atas nama Rosita luas 150 m2 Surat Ukur Nomor 5318/1997 tertanggal 22 Oktober 1997, yang dijadikan sebagai jaminan dalam akad jual beli murabahah nomor 019/ULS-SNTG/PP-MRB/IV/15 tertanggal 17 April 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.5.a berupa Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 923/2015 tanggal 12 Juni 2015, bukti T.I.5.b berupa Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 00643/2015 tertanggal 7 Juli 2015 Pemegang Hak tanggungan PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) dengan nilai sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.6 berupa Fotokopi Laporan Riwayat Transaksi Pembiayaan dan Penjelasan dari awal melakukan pembayaran sampai menunggak. Dari bukti tersebut tergambar dengan jelas bahwa mulai pada angsuran ke 4 (empat) yakni pembayaran angsuran Agustus 2015 Penggugat mulai sangat tersendat melakukan pembayaran angsuran, akan tetapi pembayaran pada bulan tersebut tetap dapat dilakukan karena diambilkan dari dana cadangan angsuran Penggugat pada 26 Agustus 2015, kemudian pada 31 Agustus 2015 Penggugat melakukan pembayaran, namun pembayaran tersebut dialihkan untuk mengganti dana cadangan yang telah dikeluarkan pada tanggal 26 Agustus 2015. Penggugat membayar angsuran ke 5 (lima) bulan September 2015, dilakukan pada tanggal 03 Oktober 2015, kemudian untuk cicilan dari bulan Oktober 2015 dibayarkan pada 15 Januari 2016, pembayaran bulan November 2015 dilakukan melalui dana cadangan, sedangkan pembayaran bulan Desember 2015 dilakukan pada 02 Maret 2016, dengan demikian sampai dengan pembayaran untuk Nopember 2015 Penggugat sudah tidak memiliki dana cadangan untuk pembayaran bulan Januari 2016. Dengan demikian pembayaran bulan Januari 2016 sampai dengan Mei 2016 telah tidak dilaksanakan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.7 berupa Fotokopi Surat Nomor 053/ULS-SNTG/PP-MRB/XI/2016 tertanggal 02 November 2015 berupa surat peringatan I, bukti T.I.8 berupa Fotokopi Surat peringatan II (tanpa tanggal) dan bukti T.I.9 berupa Fotokopi Surat Nomor 509/ULS-SNTG/PP-MRB/XI/2016 tertanggal 17 Desember 2015 surat peringatan III (di dalamnya juga menjelaskan perihal SP II telah dikeluarkan tanggal 17 November 2015) yang diterbitkan oleh Tergugat I sebagai peringatan kepada Penggugat karena telah tidak membayar angsuran sekaligus sebagai peringatan agar Penggugat segera menjalankan kewajibannya membayar tunggakan angsuran;

Menimbang, bahwa pada bukti T.1.9 semakin dipertegas bahwa Penggugat dikasih tempo untuk segera melunasi tunggakan sampai dengan 5 hari sejak tanggal surat dikeluarkan, berarti Penggugat harus segera melunasi tunggakan sampai dengan tanggal 22 Desember 2015. Di dalam SP III tersebut juga telah dijelaskan perihal langkah yang dapat ditempuh oleh *Shohibul maal* terhadap agunan termasuk melakukan upaya lelang terhadap agunan tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti T.1.6 sampai dengan T.1.9 tersebut maka proses ketersendatan pembayaran angsuran Penggugat dapat dibagi kedalam 2 fase kelalaian. Fase pertama terjadi pada angsuran pada bulan Oktober 2015 sampai dengan Desember 2015, hal mana kemudian dilunasi pada 02 Maret 2016. Pada fase ini sebenarnya Penggugat telah jatuh tempo karena batas pembayaran yang diberikan adalah pada tanggal 22 Desember 2015. Kemudian pada fase ke dua terjadi pada bulan Januari 2016 sampai dengan Mei 2016, hingga akhirnya lelang dilaksanakan pada 25 Mei 2016. Pada kedua fase tersebut sebenarnya Penggugat mempunyai waktu

yang luas untuk melakukan pembayaran atau melakukan pelunasan hutang yang telah jatuh tempo;

Menimbang, bahwa berdasarkan ulasan tersebut maka upaya yang dilakukan oleh Tergugat I telah benar dan tidak bertentangan dengan hukum, karena telah sesuai dengan ketentuan bahwa surat peringatan tersebut dikeluarkan setelah didahului oleh kelalaian Penggugat untuk membayar angsuran yang telah ditetapkan dalam akad;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.10 berupa Fotokopi Surat Nomor S-79/PNM-SNTG/IV/2016 tertanggal 28 April 2016 perihal permohonan lelang hak tanggungan dari PNM cabang Sintang kepada Kepala KPKNL Pontianak untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya dimana hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 jo Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.11 berupa Fotokopi Surat Nomor S-592/WKN.11/KNL.01/2016 tertanggal 16 Mei 2016 perihal penetapan jadwal lelang tahap II menunjukkan bahwa lelang telah ditetapkan oleh KPKNL Pontianak pada tanggal 25 Mei 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.12 berupa Fotokopi Tanda Terima Surat Nomor 288/UlaMM SNTG/PNM-SNTV/2016 tertanggal 17 Mei 2016 perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Penggugat, bukti ini menunjukkan bahwa Tergugat I secara tertulis telah menyampaikan pemberitahuan kepada Penggugat mengenai lelang atas objek perkara a quo meliputi tanggal, waktu dan tempat lelang dan surat pemberitahuan tersebut diterima oleh Penggugat pada tanggal 17 Mei 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.13 berupa Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian “Rakyat Kalbar” tertanggal 18 Mei 2016, terbukti bahwa rencana lelang telah diumumkan sesuai dengan persyaratan yang mendahului pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 41 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 jo Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.14 berupa Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 190/2016 tertanggal 06 April 2016 (Lelang Kesatu) dan bukti T.I.15 berupa Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 312/2016 tertanggal 25 Mei 2016 (Lelang Kedua) yang dibuat oleh Kantor Pelayanan kekayaan Negara Dan Lelang Pontianak tentang Lelang atas objek jaminan atas Hak Tanggungan Pertama Nomor 923/2014 P.T. Permodalan Nasional Madani Persero dan ditetapkan Simon Petrus (Tergugat III) sebagai Pemenang Lelang;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Tergugat I sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, Majelis

Hakim berpendapat bahwa Tergugat I telah dapat membuktikan dalil-dalil bahwa Penggugat dengan Tergugat I ada terikat perjanjian jual beli *murabahah* dan yang dijadikan sebagai jaminan oleh Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 502/Desa Baning Kota tertanggal 23 Oktober 1997 atas nama Rosita dimana pembayaran angsuran kredit dapat dibayar oleh Penggugat sampai bulan September 2015, namun pada bulan Oktober, Nopember Desember 2015 tidak ada pembayaran, dan baru dibayarkan oleh Penggugat pada tanggal 15 Januari 2016 dan tanggal 02 Maret 2016 sedangkan Januari, Februari, Maret, April hingga Mei 2016 tidak ada pembayaran hingga lelang dilaksanakan tanggal 25 Mei 2016, dimana sebelumnya atas kelalaian Penggugat dalam melaksanakan kewajibannya Tergugat I telah berulang kali mengingatkan Penggugat untuk melunasi seluruh kewajibannya kepada Tergugat I, meskipun pada bulan Januari 2016 Penggugat membayar Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) dan pada bulan Maret 2016 Penggugat membayar sejumlah Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) namun tidak cukup untuk menutupi hutang Penggugat, karena hanya cukup membayar tunggakan hutang Oktober sampai Desember 2015, sehingga Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan dapat melaksanakan lelang tanpa persetujuan dari Debitur (Penggugat) sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Pasal 6 yang berbunyi: "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut" dan pada Pasal 20 ayat (1) yang

berbunyi : “Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan : a. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya, oleh karena itu seluruh prosedur pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut juga telah membuktikan bahwa prosedur pelelangan sebagaimana yang diamanatkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 jo. Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengaturnya telah dipenuhi oleh Tergugat I, sehingga Tergugat II dapat melaksanakan pelelangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat II untuk menguatkan sangkalannya tentang proses lelang yang telah dilaksanakannya telah sesuai prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya Tergugat II telah mengajukan bukti T.II.1 sampai dengan bukti T.II.11, bukti-bukti mana telah memenuhi syarat formil alat bukti sehingga secara formil dapat diterima sebagai

alat bukti dalam perkara ini, adapun mengenai nilai pembuktiannya secara materiil akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa sebahagian bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat II adalah sama dengan bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat I yaitu T.II.1, T.II.4, T.II.5, T.II.7a, T.II.7b, T.II.7c, T.II.8, T.II.11;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dipertimbangkan sebelumnya, maka untuk menghindari pertimbangan yang berulang, pertimbangan sebelumnya diambil alih sebagai pertimbangan dalam bukti surat T.II.1, T.II.4, T.II.5, T.II.7a, T.II.7b, T.II.7c, T.II.8, dan T.II.11;

Menimbang, bahwa bukti T.II.2 berupa Surat persetujuan Nomor S-82/PNM-SNT/IV/16 tertanggal 28 April 2015, menunjukkan bahwa tentang Tergugat I menjamin dan membebaskan Tergugat II terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan agunan yang dimohonkan;

Menimbang, bahwa bukti T.II.3 berupa Fotokopi Surat Nomor S-692/WKN.11/KNL.01/2016 tertanggal 16 Mei 2016 hal Penetapan lelang Ulang Eksekusi, menunjukkan bahwa Tergugat II secara tertulis telah menyampaikan kepada Tergugat I mengenai penetapan lelang ulang;

Menimbang, bahwa bukti T.II.6 berupa surat keterangan pendaftaran tanah Nomor 09/2016 tertanggal 30 Maret 2016, menunjukkan bahwa SKPT diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten Sintang guna keperluan lelang eksekusi hak tanggungan dan membuktikan bahwa atas objek jaminan telah dibebani hak tanggungan peringkat I;

Menimbang, bahwa bukti T.II.9 berupa SHT Nomor 00643/2015 tertanggal 07 Juli 2015, menunjukkan bahwa Tergugat I adalah pemegang hak

tanggungans tingkat pertama atas SHM nomor 502/Baning Kota tanggal 23 Oktober 1997 an. Rosita;

Menimbang, bahwa bukti T.II.10 berupa PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Tergugat II sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II telah dapat membuktikan dalil-dalilnya bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Sintang merupakan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dokumen persyaratannya telah mengacu pada Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 06/KN/2013 tanggal 09 Desember 2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa permohonan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Sintang telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang dan selanjutnya objek lelang dimaksud laku terjual sebesar Rp.120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dengan pembeli lelang Simon Petrus yaitu Tergugat III, maka proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan prosedur yang diatur oleh peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan bukti berupa bukti T.III.1 sampai dengan T.III.4, bukti-bukti mana telah memenuhi syarat formil alat

bukti sehingga secara formil dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara ini, adapun mengenai nilai pembuktiannya secara materiil akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa sebahagian bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat III adalah sama dengan bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu T.III.1, T.III.2, dan T.III.3;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dipertimbangkan sebelumnya, maka untuk menghindari pertimbangan yang berulang, pertimbangan sebelumnya diambil alih sebagai pertimbangan dalam bukti surat T.III.1, T.III.2, dan T.III.3;

Menimbang, bahwa bukti surat T.III.4 berupa Surat Kwitansi Pelunasan pembelian hasil lelang seharga Rp.120.000,000,00 (seratus dua puluh juta rupiah); berdasarkan bukti tersebut terbukti bahwa Tergugat III telah memenangkan lelang dan telah membayar sejumlah Rp.120.000,000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) sebagai pembayaran lelang;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Tergugat III sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain serta dihubungkan pula dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat bahwa seluruh proses pelelangan terhadap 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Desa Baning Kota, Kecamatan Sintang Kabupaten Sintang sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 502/Baning Kota tanggal 23 Maret 1997 telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dari alat bukti yang diajukannya sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain telah dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya, karena dalil-dalil Penggugat tidak terbukti maka gugatan Penggugat tentang para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena gugatan pokok yaitu para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak terbukti dan dinyatakan ditolak, maka dalil-dalil lain dalam gugatan Penggugat Majelis Hakim berpendapat tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukumnya para Tergugat telah ditolak sehingga gugatan agar pelelangan yang telah dilakukan pada tanggal 25 Mei 2016 supaya dinyatakan tidak sah dan cacat hukum dan dengan demikian menjadi batal demi hukum juga harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum para Tergugat serta gugatan agar pelelangan dinyatakan batal demi hukum telah ditolak, maka gugatan Penggugat agar para Tergugat mengembalikan sertifikat nomor 502/Baning Kota yang menjadi agunan milik Penggugat sebagaimana dalam petitum angka 4 dan gugatan Penggugat tentang permintaan ganti rugi secara materiil sejumlah Rp 400.000 000 (empat ratus juta rupiah) sebagaimana dalam petitum angka 5 dan ganti rugi secara

immateriil sejumlah Rp 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) sebagaimana pada petitum angka 6 dan gugatan membayar dwangsoom sejumlah Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari sebagaimana petitum angka 7, seluruhnya juga harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum *syara'* yang berkaitan dengan perkara ini;

#### **MENGADILI :**

##### **Dalam Eksepsi:**

Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

##### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.691.000,00 (satu juta enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim yang dilangsungkan pada hari Jumat tanggal 13 Oktober 2017 Masehi bertepatan dengan tanggal 23 Muharram 1439 Hijriyah oleh Muhammad Rais, S.Ag., M.Si., sebagai Ketua Majelis, Miftah Ulhaq Thaha Murad, S.H.I., M.H., dan Ludiansyah, S.H.I., M.S.I., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan

tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 25 Oktober 2017 Masehi bertepatan dengan tanggal 5 Safar 1439 Hijriyah, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu

oleh Amin Sodik S.H.I., sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I di luar hadirnya Tergugat II dan Tergugat III;

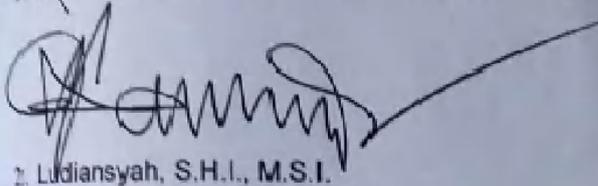
Hakim Anggota,

Ketua Majelis,



1. Mitha Ulhaq Thaha Murad, S.H.I., M.H.

Muhammad Rais, S.Ag., M.Si.



2. Ludiansyah, S.H.I., M.S.I.

Panitera Pengganti,



Amin Sodik, S.H.I.

Perincian Biaya Perkara :

|   |                         |       |                    |
|---|-------------------------|-------|--------------------|
| 1 | Biaya Pendaftaran       | : Rp. | 30.000,-           |
| 2 | Biaya Alat Tulis Kantor | : Rp. | 50.000,-           |
| 3 | Biaya Panggilan         | : Rp. | 1.600.000,-        |
| 4 | Materai                 | : Rp. | 6.000,-            |
| 5 | Biaya redaksi           | : Rp. | 5.000,-            |
|   | Jumlah                  | Rp.   | <u>1.691.000,-</u> |