

## PUTUSAN

Nomor 5513/Pdt.G/2019/PA Jr



### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Renny Puji Astuti, umur 47 tahun, agama Islam, pekerjaan mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di Jl. Pangandaran 30 RT.002 RW. 002, Antirogo, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, memberikan kuasa kepada Mambaul Ma'arif, S.H., Advokat beralamat di Jl. Berantas Raya No. 229 RT 005 RW 026, Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, berdasarkan surat kuasa khusus, tanggal 18 Oktober 2019, sebagai Penggugat;

melawan

PT. BANK Muamalat (Persero) Tbk Kantor Pusat Jakarta Cq. PT. Bank Muamalat (Persero), Tbk Kantor Cabang Jember, yang berkedudukan di Jalan P. B. Sudirman No. 35 Jember - Jawa Timur, telah memberikan kuasa kepada Suyatna, S.H., M.Hum., Ahmad Suryono, S.H., M.Hum., dan Tri Suprpto, S.H., semuanya Advokat yang berkantor pada SUYATNA, S.H., M.Hum & REKAN, Balamat di Jalan Semeru XX/Z-11 Jember Permai I, Kabupaten Jember, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 November 2019, sebagai Tergugat;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar keterangan kedua belah berperkara;

Telah memeriksa bukti-bukti yang berkaitan dengan perkara ini;

### DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 18

Oktober 2019 telah mengajukan gugatan ekonomi syari'ah/perbuatan melawan hukum, yang telah terdaftar pada tanggal 21 Oktober 2019 di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jember dengan Nomor 5513/Pdt.G/2019/PA Jr, mengajukan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah debitur PT. Bank Muamalat Tbk Cabang Jember, yang sejak bulan September tahun 2011 memperoleh kredit berupa Fasilitas Pembiayaan iB Hunian Syari'ah Muamalat Kongsi sebesar Rp633.000.000,- (enam ratus tiga puluh tiga juta rupiah) digunakan untuk pembelian sebidang tanah beserta bangunan di Jalan Pangandaran No. 30 Kelurahan Antirogo, Kecamatan Sumpalsari, Kabupaten Jember;
2. Bahwa biaya administrasi yang Penggugat keluarkan untuk kredit tersebut di atas adalah sebesar Rp35.000.000,-(tiga puluh lima juta rupiah);
3. Bahwa jangka waktu kredit adalah 180 bulan (15 tahun) dengan angsuran Rp7.600.000,-(tujuh juta enam ratus ribu rupiah) terhitung sejak bulan Oktober 2011 sampai dengan bulan September 2026;
4. Bahwa Penggugat hanya mampu membayar secara penuh dan lancar setoran tiap bulannya hanya selama kurun waktu 15 bulan terhitung dari bulan Oktober 2011- bulan Desember 2012;
5. Bahwa menurut catatan Penggugat, setelah bulan ke 16 perkiraan pada bulan Januari 2013 Penggugat mengalami masa sulit karena usaha Penggugat menurun drastis, sehingga tidak mampu membayar setoran secara penuh dan lancar, namun demikian Penggugat masih beritikad baik walaupun tidak bisa membayar setoran secara penuh pada tiap bulannya hingga pada perkiraan bulan Februari 2018 sampai saat ini Penggugat sudah tidak mampu membayar setoran lagi;
6. Bahwa karena kondisi tersebut, di dalam tahun 2018, Penggugat sudah mendapat 3 (tiga) kali surat Peringatan dari Tergugat, ( SP 1 s/d SP 3 ) yaitu:
  - Surat Peringatan I nomor : 480/BMI/JBR/V/2018, tertanggal 30 Mei 2018;
  - Surat Peringatan II nomor: 761/BMI/C-JBR/VIII/2018, tertanggal 28 Agustus 2018;

- Surat Peringatan III nomor : 819/BMI/C-JBR/IX/2018, tertanggal 17 September 2018;

Yang isi dari ke tiga Surat Peringatan tersebut di atas, perihal agar Penggugat segera memenuhi kewajibannya;

7. Bahwa atas dasar surat peringatan tersebut Penggugat mengajukan permohonan kepada Tergugat secara lisan untuk dapat membayar setoran untuk mengurangi pokok hutang, namun tidak pernah ditanggapi atau ditolak oleh Tergugat;
8. Bahwa total jumlah uang yang pernah disetorkan berdasarkan catatan pribadi Penggugat adalah sebesar Rp273.000.000,-(dua ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah) sedangkan untuk jumlah sisa pokok hutang Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp571.000.000,-(lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);
9. Bahwa dalam menyelesaikan masalah hutang kepada Tergugat, Penggugat beritikad akan menjual sendiri aset yang sedang dijaminkan dan sudah menawarkan melalui beberapa Media Sosial (Facebook, OLX) dan beberapa kali sudah ada penawaran namun belum ada yang teralisasi;
10. Bahwa dalam tahun 2019 aset Penggugat sudah 2 (dua) kali di Lelang oleh Tergugat, namun Alhamdulillah masih belum laku secara lelang;
11. Bahwa Penggugat juga sudah dua kali ajukan surat permohonan kepada Tergugat agar aset tidak dilelang atau setidaknya ditunda karena Penggugat masih berusaha untuk menjual sendiri asetnya yang sesuai dengan harga pasar yang berlaku sehingga bisa melunasi hutangnya kepada Tergugat dengan harapan dari sisa hasil menjual aset tersebut, Penggugat bisa membeli rumah sederhana dan memulai hidup dari nol lagi, namun sampai gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Agama Jember, tidak pernah ada jawaban dari Tergugat atas surat permohonan tersebut;
12. Bahwa Penggugat mengajukan surat permohonan Nomor 10/M.A./Ex/VIII/2019 tanggal 26 Agustus 2019, perihal permohonan mengangsur pokok hutang sebesar Rp4.000.000,-(empat juta rupiah) selama aset belum laku terjual, setelah aset laku terjual Penggugat akan segera melunasi hutangnya kepada Tergugat, namun lagi-lagi tidak ada

jawaban dari Tergugat;

13. Bahwa dengan Penggugat berkali-kali mengajukan permohonan baik secara lisan dan tulisan perihal pembatalan lelang dan permohonan mengangsur pokok hutang adalah merupakan bentuk itikad baik Penggugat kepada Tergugat, meskipun surat-suratnya tidak pernah ditanggapi;
14. Bahwa pada bulan Desember 2019, Penggugat menerima surat dari Tergugat nomor 684/R/KC Jember-SRT/IX/2019, tertanggal 16 September 2019, yang isinya Tergugat hendak melakukan lelang untuk ketiga kalinya pada hari Rabu tanggal 23 Oktober 2019 melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember, dengan harga limit sebesar Rp600.000,- (enam ratus ribu rupiah);
15. Bahwa harga tanah di sekitar rumah Penggugat adalah Rp1.500.000,-(satu juta lima ratus ribu rupiah) per 1 M<sup>2</sup>. Jadi kalau dihitung nilai tanah Penggugat adalah lebih kurang sekitar Rp1.150.000.000,-((satu milyar seratus lima puluh ribu rupiah);
16. Bahwa Penggugat keberatan dengan harga lelang yang diberlakukan Tergugat yaitu sebesar Rp600.000,-(enam ratus juta rupiah) karena harga tersebut jauh dari harga pada umumnya;
17. Bahwa pada tahun 2011, saat sebelum pencairan Tergugat telah memberi harga bahwa aset milik Penggugat dalah senilai Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sementara pada bulan Oktober tahun 2019 aset Penggugat oleh Tergugat hanya akan dilelang dengan harga Rp600.000.000,-(enam ratus juta rupiah). Sedangkan sudah bukan rahasia umum bahwa harga tanah adalah meningkat pada setiap tahunnya. Sehingga jika aset Penggugat di lelang dengan harga Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), maka sudah dapat dipastikan Penggugat akan mengalami keugian yang cukup besar;
18. Bahwa Tergugat adalah Perbankan yang berlandaskan Syari'ah Islam, menurut pendapat Penggugat sebagai orang awam, rasanya tidak pantas lelang itu dilakukan karena tidak sesuai dengan tuntunan Syariah Islam, sialnya lagi harga yang ditawarkan jauh dari harga pasar, maka akan berpotensi sebabkan kerugian terhadap Penggugat;

19. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini dengan patut diduga bahwa upaya Tergugat melelang aset milik Penggugat akan menyebabkan kerugian dan potensi konflik yang berkepanjangan dan hal ini jauh dari jauh dari tuntunan ajaran Syariah Islam;
20. Bahwa konsep harga Lelang dalam Islam adalah harga yang adil yaitu harga yang tidak menimbulkan eksploitasi atau penindasan sehingga merugikan salah satu pihak dan merugikan pihak lain;
21. Bahwa Firman Allah SWT dalam Surat Al-Baqarah 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.” Di dalam hadits disebutkan :”Barang siapa yang memberi tangguh orang yang susah atau membebaskannya, maka Allah akan menaunginya dalam naungannya.”(HR.Muslim).
22. Bahwa tindakan Tergugat dengan melelang aset Penggugat dengan harga yang tidak sesuai pasar patut diduga bertentangan dengan Syariah Islam dan memenuhi kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum karena dapat menimbulkan kerugian;
23. Bahwa menurut pendapat Penggugat jika Tergugat menggunakan konsep murni Syariah Islam (kaffah), maka seharusnya Tergugat lebih mengedepankan tuntunan yang bersumber dari Al-Qur’an dan Sunah yang lebih mengutamakan musyawarah atau berdamai (ishlah), bersama-sama mencari solusi yang pada akhirnya sama-sama ridha (ridha birridha) dengan harapan tidak ada yang sakit atau disakiti, tidak ada yang kecewa atau dikecewakan semata-mata hanya saling ridha dan pada akhirnya sama-sama mendapatkan ridha dari Allah SWT;
24. Bahwa berfirman Allah SWT dalam Surat An Nisa’ ayat 29 yang artinya:”Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu.”
25. Bahwa karena diduga dapat menimbulkan kerugian terhadap Penggugat, maka Pelaksanaan Lelang yang akan dilaksanakan pada hari Rabu tanggal

23 Oktober 2019, patut dibatalkan atau setidaknya ditunda sampai adanya putusan Majelis Hakim yang berkekuatan Hukum tetap;

26. Bahwa karena Tergugat adalah Bank Syariah, maka Penggugat berharap dalam pelaksanaan penyelesaian saat terjadi masalah seperti kredit macet yang dialami Penggugat, agar lebih utamakan menggunakan cara-cara yang sesuai dengan tuntunan Syariah Islam yang bersumber dari Al-Qur'an dan Sunah, tidak semata-mata hanya menggunakan peraturan dan Undang-Undang yang berlaku saja sehingga yang didapat adalah solusi bukan kalah menang;

Berdasarkan uraian di atas, dengan izin Allah SWT, Penggugat mohon dengan hormat agar Pengadilan Agama Jember Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus dan menetapkan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan dengan hukum bahwa Surat Permohonan Penggugat kepada Tergugat perihal mengangsur pokok hutang sebesar Rp4.000.000,-(empat juta rupiah) adalah sah dan berharga oleh karenanya Tergugat wajib menerima dan mengabulkan permohonan Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk menerima angsuran pokok hutang Penggugat sebesar Rp4.000.000,-(empat juta rupiah) dengan catatan segera dilunasi setelah aset laku terjual;
4. Menyatakan dengan hukum bahwa Penggugat adalah debitur yang baik dan memiliki iktikad baik untuk segera melunasi hutang kepada Tergugat;
5. Menyatakan dengan hukum bahwa eksekusi lelang yang telah ditetapkan dan akan dilaksanakan pada hari Rabu 23 Oktober 2019 terhadap:

SHM Nomor : 180, luas 778 M<sup>2</sup> atas nama Renny Puji Astuti, yang terletak di Kelurahan Antirogo, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember adalah sangat merugikan Penggugat dan memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum oleh karena itu patut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

6. Menghukum Tergugat untuk membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat dengan bukti

kepemilikan berupa: SHM nomor 180 atas nama Renny Puji Astuti, yang terletak di Kelurahan Antirogo, Kecamatan Sumpersari, Kabupaten Jember;

7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) walaupun Tergugat melakukan Banding, Kasasi atau peninjauan kembali.

8. Menghukum Tergugat membayar semua biaya perkara;

Apabila Ketua Pengadilan Agama Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, agar berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat datang menghadap di sidang;

Bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016, tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Akhmad Marjuki, S.H., sebagai mediator;

Bahwa berdasarkan laporan mediator tanggal 16 Desember 2020 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan jawaban secara tertulis tertanggal 20 Januari 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Sebagaimana diketahui bahwa menurut ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, Peraktek Peradilan maupun Yurisprudensi, surat gugatan merupakan dasar bagi hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata, oleh karena itu surat gugatan haruslah sempurna;
2. Bahwa setelah membaca dan mencermati dengan seksama, surat gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak sempurna, karena cacat hukum/cacat yuridis, dengan dasar, alasan dan penjelasan sebagai berikut:

**EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

3. Bahwa berpijak pada posita ke 6 dan ke 14 serta petitum ke 5 surat gugatan

Penggugat yang pada pokoknya Penggugat mengakui telah menerima surat peringatan dari Tergugat (SP 1 s/d 3) serta surat pemberitahuan pelaksanaan lelang dari Tergugat yang akan melakukan pelelangan obyek agunan milik Penggugat yang ke 3 (tiga) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember pada tanggal 23 Oktober 2019;

4. Bahwa merujuk pada Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No. 246 pada Pasal 11 (Akibat Cidera Janji) dan Akad Ijarah No. 247, pada Pasal 15 (Akibat Cidera Janji) yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat yang pada pokoknya dalam poin ke 3 dengan jelas dinyatakan bahwa Bank (selaku pihak pemberi pembiayaan) diberikan keleluasaan untuk menjual harta benda yang dijaminkan oleh Nasabah Pembiayaan dan/atau penjamin kepada Bank, baik dibawah tangan maupun di muka umum (secara lelang), apabila penerima pembiayaan melakukan cidera janji terhadap isi kesepakatan terhadap dua akta tersebut di atas;
5. Bahwa oleh karena Tergugat dalam hal melakukan penjualan harta benda jaminan nasabah Pembiayaan guna memenuhi seluruh kewajiban Penggugat terhadap Tergugat, tidak dilakukan penjualan secara dibawah tangan, melainkan memilih melalui mekanisme secara lelang, maka Tergugat memilih Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember sebagai pihak penyelenggara lelang, bahkan sampai yang ke 3 (tiga) kalinya. Oleh karena itu menurut hukum Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember dalam perkara a quo harus didudukkan sebagai pihak, baik sebagai pihak Tergugat atau setidaknya sebagai pihak Turut Tergugat, agar nantinya tunduk dan mentaati sepenuhnya isi putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
6. Bahwa oleh karena dalam perkara a quo Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember, tidak didudukkan sebagai pihak, baik sebagai pihak Tergugat atau setidaknya sebagai pihak Turut Tergugat, maka dalam perkara a quo terjadi kekurangan subyek hukum/pihak yang berperkara (*exceptio plurium litis consortium*) dan oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

## EKSEPSI GUGATAN KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

7. Bahwa menurut M. Yahya Harahap (2009:448-456) Exceptio Obscuur Libel dapat dikualifikasi ke dalam beberapa bentuk antara lain:

- a) Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan,
- b) Tidak jelasnya objek sengketa,
- c) Petitum gugatan tidak jelas dan d). Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

### **Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan:**

- a. Bahwa menurut M. Yahya Harahap (2009:449) kualifikasi tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan terdiri dari: 1) Posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (recht grond), 2) Dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond), dan 3) Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie);
- b. Bahwa secara khusus gugatan Penggugat dapat dikategorikan dalam kualifikasi Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie), dimana didalam perkara a quo gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat, sebagaimana terurai dalam surat gugatan Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Akan tetapi terdapat konradiksi antara posita dengan petitum, dimana dalil-dalil yang diuraikan dalam posita gugatan Penggugat dengan apa yang menjadi tuntutan saling bertentangan atau kontradiktif. Hal ini nampak didalam posita gugatan, dimana Penggugat telah mengakui jika setelah pembayaran angsuran ke 16, perkiraan pada bulan Januari 2013 Penggugat tidak mampu membayar setoran secara penuh dan lancar (Vide posita poin ke 5), serta telah mengakui telah menerima Surat Peringatan ke 1 s/d 3 (vide posita poin ke 6), akan tetapi didalam tuntutananya Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan .....dst (vide petitum poin ke 6), sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur, apakah gugatan diajukan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat ataukah Gugatan Perlawanan terhadap Pelaksanaan Lelang Agunan Penggugat yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember?, karena

apa yang termuat didalam posita dan apa yang termuat didalam petitum gugatan Penggugat saling bertentangan, sehingga berakibat gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel);

8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas sangat beralasan hukum bahwa surat gugatan Penggugat telah memenuhi kualifikasi gugatan yang kabur/tidak jelas (obscuur libel), sehingga sangat pantas dan beralasan hukum pula terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ovankelijk Verklaard);

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa segala hal yang terurai dalam eksepsi sepanjang ada korelasi dan relevansi yuridisnya dengan pokok perkara, mohon dinyatakan sebagai telah terulang dan tercantum kembali, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas terhadap keseluruhan dasar dan alasan gugatan (posita) beserta tuntutan-tuntutannya (petitum) Penggugat yang ditujukan terhadap Tergugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui;
3. Bahwa inti dari gugatan Penggugat dalam perkara a quo pada pokoknya adalah Penggugat merasa keberatan atas dilaksanakannya Eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember, terhadap agunan Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jalan Pangandaran No. 30 Antirogo, Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, Propinsi Jawa Timur dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 180 tanggal 15 November 1989 dengan luas 778 M<sup>2</sup> atas nama Renny Puji Astuti;
4. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah hubungan hukum Pembiayaan iB Hunian Syariah Muamalat Kongsi, sebagaimana yang tertuang di dalam akta dibawah tangan Surat Persetujuan Pembiayaan iB Hunian Syariah Muamalat Kongsi pada tanggal a6 Agustus 2011 dan telah di tandatangani oleh Penggugat dan Tergugat sebagai bukti kesepakatan diantara kedua belah pihak;

5. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum hubungan hukum sebagaimana yang tertuang pada poin nomor 4 tersebut di atas, kemudian dibuat dalam bentuk Akta Otentik Akta Akad Pembiayaan Hunian Musyarakah Mutanaqisah Nomor 246 tanggal 24 Agustus 2011;
6. Bahwa untuk memperjelas kedudukan hukum antara Penggugat dan Tergugat serta hak dan kewajiban dari masing-masing pihak kemudian dituangkan dalam bentuk Akta Akad Ijarah Nomor 247, tanggal 24 Agustus 2011, Penggugat bertindak sebagai pihak nasabah pembiayaan (pihak penyewa/pengguna jasa atas objek sewa yang dikuasai Bank) sedangkan Tergugat bertindak sebagai pihak Bank (Pemberi Sewa/pemberi jasa objek sewa yang dikuasainya kepada Nasabah Pembiayaan), bahwa kedua Akta tersebut di atas, keseluruhannya dibuat oleh Notaris dan PPAT Is Haryanto Imam Salwawi, S.H.;
7. Bahwa dalam melakukan hubungan hukum sebagai mana terurai pada poin ke 5 dan ke 6 Penggugat telah menyerahkan sebidang tanah dengan identitas sebagaimana yang tertuang didalam SHM No. 180 atas nama Renny Puji Astuti dan telah dilatakan Hak Tanggungan oleh Bank Muamalat Indonesia dengan sebagaimana yang tertuang didalam sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1008/2012, sebagai agunan/jaminan pelunasan hutang manakala Penggugat melakukan wanprestasi terhadap isi kesepakatan yang telah dibuat dan ditandatangani bersama Tergugat, sehingga terhadap semua persetujuan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak atas dasar kesepakatan, berlaku dan memiliki kekuatan hukum mengikat (buitten effect stellen) sebagai undang-undang bagi para pihak yang telah menyepakatinya;
8. Bahwa Tergugat menolak secara tegas terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak pernah menanggapi keluhan atau kesulitan Penggugat dalam memenuhi prestasi membayar kewajibannya (angsuran/jasa sewa) kepada Tergugat, dimana hal tersebut dapat dibuktikan oleh Tergugat dengan pernah ditandatanganinya Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan - Restruktur No. 21/BMI-JBR/III/2017 pada tanggal 27 Maret 2017;

9. Restrukturisasi (kredit) merupakan upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur/nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya pada Bank yang bertujuan untuk penyelamatan kredit sekaligus menyelamatkan usaha debitur agar kembali sehat dan hal itu baru dapat dilakukan apabila Bank mempunyai keyakinan bahwa debitur masih mempunyai prospek usaha yang baik, dan mampu memenuhi kewajibannya setelah kreditnya di-restrukturisasi;
10. Bahwa setelah Penggugat menandatangani Surat Persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi Nomor 21/BMI-JBR/III/2017 pada tanggal 27 maret 2017, termasuk di dalamnya adalah jadwal dan jumlah angsuran yang harus dipenuhi oleh Penggugat yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Restrukturisasi di atas, menurut catatan di sistem kredit Tergugat bahwa Penggugat hanya mampu memenuhi kewajiban pembayaran angsuran/sewa kepada Bank selaku pihak pemberi fasilitas pembiayaan sampai dengan bulan Februari 2018;
11. Bahwa mulai bulan Maret 2018 Penggugat sudah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran sebagaimana jadwal dan jumlah angsuran yang telah disepakati dalam Restrukturisasi atas Fasilitas pembiayaan yang telah diterimanya, oleh karenanya Tergugat mengirimkan Surat Peringatan ke 1 (satu) pada tanggal 30 Mei 2018, kemudian Surat Peringatan ke 2 (dua) tanggal 28 Agustus 2018, dan yang terakhir adalah surat Peringatan ke 3 (tiga) pada tanggal 17 September 2018, sebagaimana pengakuan Penggugat (vide posita poin ke 6). adapun maksud dan tujuannya adalah mengingatkan Penggugat supaya segera menyelesaikan seluruh kewajiban angsuran/jasa sewa beserta tunggakan yang ditimbulkan atas fasilitas pembiayaan yang telah diterimanya dari Bank Muamalat Indonesia namun demikian Penggugat tidak pernah mengindahkannya;
12. Bahwa setiap Tergugat mengajukan permohonan lelang ke KPKNL Jember untuk melaksanakan lelang terbuka terhadap SHM Nomor 180 atas nama Penggugat, pihak Tergugat selalu mengirimkan surat pemberitahuan untuk memberikan kesempatan kepada Penggugat agar menjual sendiri agunan yang dijaminkan kepada Tergugat;

13. Bahwa berdasarkan pasal 11 (akibat Cidera Janji) di dalam Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No.246, Tanggal 26 Agustus 2011 dan Akta Ijarah No.247, tanggal 26 Agustus 2011, pada Pasal 15 (akibat Cidera Janji) yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat yang pada pokoknya dalam dalam poin ke 3 dengan jelas dinyatakan bahwa Bank (selaku pihak pemberi pembiayaan) diberikan keleluasaan untuk menjual harta benda yang dijaminkan oleh Nasabah Pembiayaan dan/atau penjamin kepada Bank, baik dibawah tangan maupun di muka umum (secara lelang) apabila Penerima pembiayaan melakukan cidera janji terhadap isi kesepakatan terhadap dua Akta tersebut di atas, serta di dalam persyaratan pemberian fasilitas Restrukturisasi Fasilitas Pembiayaan KPR Muamalat iB Konsi Nomor : 21/BMI-JBR/III/2017, pada tanggal 27 Maret 2017 pada poin ke 7 juga telah dinyatakan yang pada pokoknya Bank selaku pihak pemberi fasilitas pembiayaan diberikan hak untuk melakukan eksekusi penjualan jaminan secara sukarela atau lelang, termasuk didalamnya bank diberikan hak untuk menentukan harga jual agunan milik penerima fasilitas pembiayaan berupa SHM No. 180 atas nama Penggugat yang telah diletakkan Hak Tanggungan oleh Tergugat, maka berdasarkan ketentuan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dinyatakan “ Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut,” sehingga segala tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat terhadap agunan Penggugat (permohonan lelang) sudah sesuai dengan isi kesepakatan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
14. Bahwa oleh karena pengajuan permohonan lelang ke KPKNL Jember yang diajukan oleh pihak Tergugat terhadap SHM Nomor 180 atas nama Penggugat, merupakan lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai pasal 6 Undang-Undang hak Tanggungan sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada pasal 6 angka (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan

Negara Nomor PER- 02/KN/2017, tanggal 27 Februari 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;

15. Bahwa oleh karena tindakan yang dilakukan oleh Tergugat sah menurut hukum serta tidak bertentangan dengan hukum, maka Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya semua tuntutan Penggugat yang terurai pada seluruh petitum gugatan Penggugat haruslah ditolak karena tidak beralasan hukum;
16. Bahwa menurut Juhaya S. Pradja sebagaimana dikutip oleh Beni Ahmad Saebani (2018: 238-239), terdapat 7 prinsip-prinsip hukum Islam yang dijadikan landasan idiil dalam hukum Islam yaitu: 1) Prinsip Tauhidullah, 2) Prinsip Insaniyah, 3) Prinsip Tasamuh, 4) Prinsip Ta'awum, 5) Prinsip Silaturrahmi Baina al-Nas, 6) Prinsip keadilan atau al-mizan, dan 7) Prinsip kemaslahatan, secara khusus Prinsip keadilan dijelaskan sebagai keseimbangan antara hak dan kewajiban, dimana prinsip tersebut dijadikan titik tolak kesadaran manusia terhadap hak-hak orang lain dan kewajiban dirinya, dimana jika ia berkewajiban melakukan sesuatu, maka ia berhak menerima sesuatu. Kedua hal tersebut harus berjalan seimbang;
17. Bahwa lebih lanjut Beni Ahmad Saebani (2018:245) berpendapat tentang makna Musyarakah sebagai 1 dari 7 prinsip hukum Islam yang bermakna : Harus ada kerjasama saling menguntungkan. Dengan kata lain, kerjasama yang terjadi/diadakan antara Penggugat dan Tergugat haruslah saling menguntungkan, bukan hanya menguntungkan atau merugikan salah satu pihak saja;
18. Bahwa Allah SWT berfirman dalam:
  - QS AlMaidah ayat 1 yang artinya: “Wahai orang-orang yang beriman penuhilah janji-janji,”
  - QS Al Baqarah ayat 233 yang artinya:”....dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut...,”
  - QS Al Anfaal ayat 27 yang artinya: “Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul dan juga janganlah

kamu mengkhianati amanah-amanah yang dipercayakan kepada kamu, sedang kamu mengetahui...,”

Seluruh firman Allah SWT tersebut pada intinya berisi seruan tentang kewajiban orang-orang beriman untuk memenuhi janji, memberikan pembayaran dan larangan mengkhianati amanah sehingga patutlah kiranya menjadi dasar alasan Penggugat untuk menunaikan kewajibannya dan Tergugat menerima hak-haknya berikut seluruh perihal yang berkait dengan pemenuhan hak tersebut;

19. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya yang

tidak atau belum ditanggapi oleh Tergugat, secara tegas Tergugat menolaknya;

Berdasarkan atas segala hal, sebagaimana telah diuraikan di atas, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo nantinya berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara;

Bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan replik sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Penggugat benar, selalu menerima surat pemberitahuan perihal pelaksanaan Lelang atas objek agunan milik Penggugat dari Tergugat;
2. Bahwa Penggugat juga menyadari telah Cidera Janji, dan Tergugat diberi keleluasaan untuk menjual harta benda yang dijamin oleh Penggugat baik dibawah tangan maupun di muka umum dengan catatan harga yang ditawarkan harus sesuai dengan harga pasar saat ini dengan maksud dan tujuan agar tidak menimbulkan kerugian baru terhadap Penggugat;
3. Bahwa tidak didudukkannya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat dalam perkara ini, alasan Penggugat adalah karena dalam hal ini KPKNL hanyalah sebagai Pelaksana Lelang, sementara Tergugat adalah sebagai pihak Pemohon Lelang artinya segala sesuatunya adalah tergantung Tergugat termasuk besar harga lelang dan juga dalam hal pembatalan lelang;
4. Bahwa sebelum lelang dilaksanakan Penggugat selalu mengajukan surat permohonan pembatalan lelang namun tidak pernah dikabulkan, karena yang bisa melakukan pembatalan hanyalah Pemohon lelang/Tergugat;

#### Eksepsi Gugatan Kabur/Tidak Jelas (Obscur Libel)

1. Bahwa pada dasarnya Penggugat tidak keberatan objek agunan milik Penggugat dijual oleh Tergugat melalui KPKNL sebagai peleksananya dengan catatan harga penjualan objek agunan tersebut harus sesuai dengan harga pasar yang berlaku;
2. Bahwa dijualnya objek agunan Penggugat oleh Tergugat melalui KPKNL dengan harga jauh dibawah pasar, Penggugat berpendapat Tergugat patut diduga telah memenuhi kualifikasi melakukan perbuatan melawan hukum karena nantinya berpotensi dapat menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat menolak semua dalil Tergugat kecuali dengan tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat;

2. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam replik atau tanggapan eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah pula dikemukakan dalam pokok perkara;
3. Bahwa Penggugat tetap berpendapat tindakan Tergugat dengan melelang objek agunan milik Penggugat melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan harga yang tidak sesuai dengan pasar patut diduga bertentangan dengan Prinsip Syariah Islam yaitu Prinsip Keadilan atau Al Mizan dan memenuhi kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum karena dapat menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;
4. Bahwa luas tanah objek agunan milik Penggugat adalah 778 M<sup>2</sup> dengan harga jual sesuai pasar saat itu per meter adalah sebesar Rp1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), jika dikalikan dengan luas tanah maka nilai tanah Penggugat adalah sebesar ± 1. Rp150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh ribu rupiah) belum termasuk harga bangunan;
5. Bahwa objek agunan milik Penggugat sudah dilelang oleh Tergugat sebanyak empat kali dengan rincian sebagai berikut:
  - Pelaksanaan Lelang ke-1 pada tanggal 6 Maret 2019 dengan harga lelang yang ditawarkan sebesar Rp.....;
  - Pelaksanaan Lelang ke-2 pada tanggal 11 Juni 2019 dengan harga lelang sebesar Rp800.000.000,-(Delapan ratus juta rupiah);
  - Pelaksanaan Lelang ke-3 pada tanggal 23 Oktober 2019 dengan harga lelang sebesar ± Rp600.000.000,-(Enam ratus juta rupiah);
  - Pelaksanaan Lelang ke-4 pada tanggal 14 Januari 2020 dengan harga lelang sebesar Rp437.000.000,-(Empat ratus tiga puluh tujuh juta rupiah);
6. Bahwa dari jadwal pelaksanaan Lelang tersebut di atas dapat diketahui harga lelang yang ditawarkan sangat jauh dari harga pasar yang berlaku saat ini;
7. Bahwa Penggugat tetap beritikad baik untuk segera melunasi hutangnya kepada Tergugat dengan menjual sendiri asetnya, dan selama objek agunan belum laku, Penggugat akan membayar sebesar Rp4.000.000,-

(Empat juta rupiah) sebagai setoran tiap bulannya untuk mengurangi pokok hutang dan akan dilunasi setelah aset laku terjual;

8. Bahwa Penggugat juga tidak keberatan jika Tergugat akan menjual objek agunan milik Penggugat yang sedang dijaminkan kepada Tergugat baik dijual dibawah tangan maupun melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember, selama objek agunan milik Penggugat ditawarkan dan laku terjual sesuai dengan harga pasar yang berlaku;

Bahwa atas replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan duplik secara tertulis sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

##### A. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas terhadap keseluruhan tanggapan eksepsi Penggugat tanpa terkecuali dan oleh karenanya Tergugat menyatakan tetap pada dalil-dalil eksepsinya, sebagaimana terurai dalam jawaban pertama Tergugat;
2. Bahwa penggugat di dalam repliknya pada poin 1 mengakui jika KPKNL Jember adalah pihak yang telah melaksanakan lelang objek agunan milik Penggugat dan terhadap pengakuan mutlak tersebut merupakan alat bukti sah dan sempurna dalam perkara ini;
3. Bahwa persoalan perlu tidaknya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) didudukkan sebagai pihak sebagaimana dalik replik Penggugat poin ke 1, Penggugat juga mendalilkan pada replik poin ke 3 yang pada pokoknya mendalilkan jika KPKNL hanyalah lembaga pelaksana lelang, yang keberadaannya dan segala tindakan hukumnya tergantung oleh pemohon lelang (Tergugat). terhadap dalil tersebut Tergugat menolaknya dan membantah dengan alasan bahwa kedudukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam perkara a quo sangatlah penting untuk didudukkan sebagai pihak, dengan maksud dan tujuan untuk memperoleh informasi dan keterangan berkaitan dengan pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh pihak

Tergugat apakah sudah memenuhi syarat formil yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), ataukah ada yang dilanggar, baik yang berkaitan dengan syarat kelengkapan berkas pengajuan lelang ataupun syarat yang berkaitan dengan syarat kelengkapan berkas pengajuan lelang ataupun syarat yang berkaitan dengan taksasi nilai objek yang akan dilelang. Sehingga majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo nantinya akan memperoleh informasi dan keterangan yang lengkap, apakah perbuatan Tergugat dalam mengajukan permohonan lelang Hak Tanggungan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember masuk kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalil gugatan Penggugat ataukah tidak. Maka dengan alasan sebagaimana yang telah diuraikan diatas, menurut Tergugat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember sangat beralasan hukum untuk di dudukkan sebagai pihak dalam perkara ini;

4. Bahwa atas dasar dan alasan sebagaimana tersebut di atas, tanggapan eksepsi Penggugat yang menyatakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidaklah perlu didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini sangatlah tidak beralasan hukum dan karenanya haruslah ditolak atau setidaknya dikesampingkan;

#### B. EKSEPSI GUGATAN KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

5. Bahwa didalam repliknya Penggugat tidak memberikan tanggapan atas eksepsi gugatan kabur/tidak jelas yang diajukan oleh Tergugat, akan tetapi Penggugat justru menyatakan tidak keberatan jika objek agunan milik Penggugat dijual melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember sepanjang harganya sesuai dengan harga pasar yang berlaku, atau pada dasarnya Penggugat mengakui jika yang berhak melaksanakan lelang objek agunan Penggugat adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember;
6. Bahwa terhadap replik Penggugat poin ke 1 dan ke 2 jelas-jelas tidak memberikan tanggapan atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tentang kaburnya alasan atau dasar hukum diajukannya gugatan a quo apakah

gugatan Perbuatan Melawan Hukum, ataukah gugatan Perlawanan terhadap Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat, akan tetapi lebih membahas tentang penentuan harga objek lelang yang dimohonkan oleh Tergugat yang menurut Penggugat tidak sesuai dengan harga pasar. Ibarat bertanya, "namanya siapa?", dijawab "saya sudah sarapan," alias tidak nyambung. Oleh karenanya terhadap keseluruhan tanggapan eksepsi gugatan kabur yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat secara tegas menolaknya, dan Tergugat menyatakan tetap pada dalil-dalil eksepsinya, sebagaimana terurai dalam jawaban pertama Tergugat;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala hal yang terurai dalam eksepsi sepanjang ada korelasi dan relevansi yuridisnya dengan pokok perkara, mohon dinyatakan sebagai telah terulang dan tercantum kembali, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas terhadap replik Penggugat poin ke 3 yang pada pokoknya menyatakan karena harga yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam pelaksanaan dalam pelaksanaan lelang tidak sesuai harga pasar saat ini, maka Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Tergugat dalam mengajukan permohonan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan mengacu pada ketentuan Pasla 6 UUHT, sehingga persyaratan dokumen yang harus disiapkan oleh siapa saja termasuk Tergugat jika hendak mengajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan harus mengacu pada Pasal 6 angka (5) Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor. PER-02/KN/2017, tanggal 22 Februari 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Adapun persyaratan dokumen yang harus dilengkapi oleh pemohon lelang Eksekusi Hak Tanggungan antara lain terdiri dari:
  - a) Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
  - b) Salinan/fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;

- c) Salinan/fotokopi Sertipikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- d) Salinan/fotokopi Perincian hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- e) Salinan/fotokopi bukti debitor wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak debitor;
- f) Surat pernyataan dari Kreditor selaku Pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
- g) Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor yang diserahkan paling singkat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan;

Bahwa bila dikaitkan dengan syarat formal sebagaimana uraian poin a) sampai dengan poin g) di atas, tidak ada satupun ketentuan yang mengatur mengenai harga objek lelang harus sesuai dengan harga pasar. Dengan demikian tidak ada satupun syarat formil yang dilanggar oleh Tergugat terkait permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember. Oleh karena tindakan yang dilakukan oleh Tergugat sah menurut hukum serta tidak bertentangan dengan hukum, maka tindakan Tergugat mengajukan lelang Eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

3. Bahwa oleh karena hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat bermula dari masalah hutang piutang (penerima pembiayaan dan pemberi pembiayaan) maka yang menjadi pokok persoalan adalah berkaitan dengan pembayaran sejumlah uang untuk menjamin penerima pembiayaan (Penggugat) memenuhi seluruh kewajiban dengan membayar sejumlah uang maka Penggugat memberikan jaminan (agunan) berupa tanah SHM Nomor 180 tanggal 15 November 1989 dengan luas 778 M<sup>2</sup> atas nama Renny Puji Astuti kepada Tergugat, sehingga Tergugat akan mengajukan permohonan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember

sampai dengan objek agunan Penggugat laku dan terkumpul sejumlah uang untuk memenuhi seluruh kewajibannya;

4. Bahwa Tergugat sejak awal menetapkan kualitas kredit Penggugat masuk kategori “macet” telah menyarankan untuk segera menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Tergugat dengan memberi kesempatan dan keleluasaan kepada Penggugat untuk menjual sendiri objek yang diagunkan kepada Tergugat dan melakukan pembayaran seluruh kewajibannya dari hasil penjualan agunannya itu, namun sampai dengan persidangan ini digelar hal tersebut belum terealisasi;
5. Bahwa terhadap keseluruhan dalil-dalil replik Penggugat selain dan selebihnya yang tidak ditanggapi oleh Tergugat secara tegas Tergugat menolaknya dan semua dalil-dalil Tergugat yang telah disampaikan dalam jawaban ataupun dalam duplik ini akan dibuktikan dalam tahap pembuktian;

Berdasarkan atas segala hal sebagaimana telah diuraikan di atas, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo nantinya berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

#### A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat secara keseluruhan;
2. Manjatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

#### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis sebagai berikut:

1. Fotokopi Jadwal angsuran atas nama nasabah Renny Puji Astuti. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Surat Peringatan I dari PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Jember, kepada Renny Puji Astuti, Nomor 480/BMI/JBR/V/18, tanggal 30 Mei 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Surat Peringatan II dari PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Jember, kepada Renny Puji Astuti, Nomor 761/BMI/C-JBR/VIII/2018, tanggal 28 Agustus 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Surat Peringatan II dari PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Jember, kepada Renny Puji Astuti, Nomor 819/BMI/C-JBR/IX/2018, tanggal 28 Agustus 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda P.4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Penyerahan Proses Pra Lelang Jaminan Pembiayaan dan Kesempatan untuk penyelesaian seluruh kewajiban pembiayaan. Dari PT. Balai Lelang Tunjungan, kepada Renny Puji Astuti, Nomor 715/Div. Muamalat/BLT.SBY/Xi/2018, tanggal 21 November 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda P.5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Dari PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Jember, kepada Renny Puji Astuti, Nomor 684/R/KC.JEMBER-SRT/IX/2019, tanggal 16 September 2019. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda P.6;

7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 180, atas nama Renny Puji Astuti, tanggal 27 Februari 1972, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Jember. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup namun tidak dicocokkan dengan aslinya, surat aslinya di Bank. Oleh Ketua Majelis diberi tanda P.7;
8. Fotokopi Surat Permohonan Tidak Lelang, dari kuasa hukum Renny Puji Astuti kepada Branch Manager PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Jember, Nomor 070/A.Ad/Ex/11/2018, tanggal 20 November 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda P.8;
9. Fotokopi Surat Permohonan Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tenggugat, Nomor 01/LPKNI-571/35-II/2019, tanggal 4 Februari 2019. dari Lembaga Perlindungan Konsumen Nasional Indonesia Kabupaten Jember, tanggal 04 Februari 2019. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda P.9;
10. Fotokopi Surat Permohonan Mengangsur Pokok Hutang, dari kuasa hukum Renny Puji Astuti kepada Branch Manager PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Jember, Nomor 10/M.A/ex/VIII/2019, tanggal 26 Agustus 2019. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda P.10;
11. Fotokopi Surat Permohonan Blokir SHM Nomor 180, dari kuasa hukum Renny Puji Astuti kepada Kepala Kantor BPN Jember. Nomor 12/ M.A/ex/X/2019, tanggal 26 Agustus 2019. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda P.11;
12. Fotokopi Surat Permohonan Pembatalan Lelang, dari kuasa hukum Renny Puji Astuti kepada Kepala Kantor BPN Jember. Nomor 11/M.A/ex/X/2019, tanggal 21 Oktober 2019. Bukti surat tersebut telah

diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda P.12;

13. Fotokopi foto iklan penjualan aset di TOP RUMAH.COM, tanpa tanggal dan tanpa nomor. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda P.13;

14. Fotokopi foto iklan penjualan aset di OLX.CO.ID, tanpa tanggal dan tanpa nomor. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda P.14;

15. Fotokopi foto iklan penjualan aset di 99. CO, tanpa tanggal dan tanpa nomor. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda P.15;

16. Fotokopi foto iklan di Property Sharea, tanpa tanggal dan tanpa nomor. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda P.16;

17. Fotokopi foto iklan di Jember Property, tanpa tanggal dan tanpa nomor. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda P.17;

Bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat telah mengajukan pula seorang saksi:

- Dinda Irawan bin Salam, umur 48 tahun, agama Islam, pekerjaan Dagang, bertempat tinggal di Kelurahan Baratan, Kecamatan Patrang, Kabupaten Jember, dibawah sumpahnya saksi tersebut menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi mengenal Penggugat bernama Renny Puji Astuti, karena saksi teman bisnis sejak tahun 2005;

- Bahwa sepengetahuan saksi pekerjaan/usaha Penggugat adalah pengusaha Tapperware, Laundry dan penjual assesoris untuk perempuan;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat menghadap Pengadilan Agama karena bersengketa dengan pihak Bank Muamalat;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat bersengketa dengan Bank Muamalat dari cerita Penggugat, bahwa Penggugat pernah mengambil kredit di Bank Muamalat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara jelas jumlah kredit yang diambil Penggugat, hanya penyampaian Penggugat sekitar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) atau Rp700.000.000,-(tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa angsuran yang harus dibayar Penggugat setiap bulannya, karena saksi tidak mengetahui Penggugat punya kredit, nanti saksi mengetahui setelah kredit Penggugat macet;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tahun barapa Penggugat mengambil kredit di Bank Muamalat, tetapi waktu Penggugat cerita kepada saksi sekitar tahun 2015-2016, saat itu sudah jalan kreditnya, hanya macet pembayarannya, sehingga Penggugat bercerita dan minta tolong kepada saksi untuk dicarikan pembeli rumahnya yang jadi agunan di Bank, siapa tahu ada yang berkenan membeli rumah tersebut;
- Bahwa pada waktu itu belum ada yang hendak membeli rumah tersebut, dan pada tahun 2017-2018, Penggugat minta tolong lagi kepada saksi untuk menjualkan rumahnya tersebut, dan saksi sudah berusaha membantu dengan menghubungi teman-teman Penggugat dan teman-teman saksi, baik lewat Face book, WA, atau Instagram, tetapi tidak berhasil, hanya pernah ada yang berkenan menawar, tetapi tidak berhasil membeli;
- Bahwa saksi tidak langsung menawarkan rumah tersebut, saksi hanya perantara, mempertemukan si pembeli yang berniat menawar, dengan Penggugat, dan Penggugat sendiri yang negosiasi dengan orang tersebut;

- Bahwa saksi tidak pernah diajak Penggugat ke Bank Muamalat, dan sepengetahuan saksi rumah tersebut sering ditawarkan untuk dijual seharga Rp1,3 M, (satu miliar tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah harga penawaran tersebut sesuai kredit Penggugat atau tidak;
- Bahwa saksi kurang jelas masalah lelang rumah Penggugat, karena saksi hanya mendengar cerita Penggugat bahwa Penggugat tidak mampu lagi mengangsur dengan angsuran yang ditetapkan oleh Bank Muamalat tersebut;
- Bahwa sekarang pekerjaan Penggugat tetap usaha seperti yang dulu, yaitu usaha Tapperware, dan menjual assesoris-assesoris perempuan, itupun hanya menghabiskan saja stok barang lama yang masih ada, sedang usaha laundrynya masih jalan seperti biasa;
- Bahwa Penggugat bercerita kepada saksi karena saksi dianggap keluarga, karena dengan adanya masalahnya ini, yaitu rumahnya yang sudah mau dilelang, Penggugat merasa tertekan karena dengan kejadian tersebut sehingga sudah ada keluarga Penggugat yang meninggal dunia;
- Bahwa saksi sudah pernah menganjurkan agar hutangnya itu dilunasi saja, tetapi Penggugat tidak bias karena rumahnya tersebut tidak jadi terjual, dan saksi tidak mengetahui apa kendalanya sehingga rumah tersebut susah terjual, karena sering ada yang menawar tetapi tidak jadi membeli;
- Bahwa harga rumah tersebut sesuai NJOP-nya sebesar Rp250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah), tetapi kalau harga pasaran sebesar Rp1,5 M,(satu milliard lima ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi pernah menawarkan rumah Penggugat tersebut lewat medsos atau lewat telpon, dan saksi mencantumkan harga sebesar Rp1,3 M, (satu milliard tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah lelang rumah Penggugat, karena Penggugat tidak pernah memberitahu masalah lelang, hanya Penggugat

pernah bercerita kalau obyek tersebut sudah pernah dilelang, tetapi tidak pernah ada yang berhasil membeli;

- Bahwa saksi tidak pernah melihat berkas-berkas Penggugat, hanya mengetahui dari cerita Penggugat;
- Bahwa Penggugat bercerita kepada saksi hanya sebatas kredit macet, dan Penggugat pernah bercerita tentang penjadwalan ulang masalah hutang Penggugat di Bank Muamalat, tetapi Penggugat tidak pernah bercerita masalah penjanjian kreditnya di Bank;
- Bahwa harga yang saksi tawarkan sebesar Rp1,3 M, (satu miliar tiga ratus juta rupiah), ada yang pernah menawar dan nego-nego, tetapi tidak berlanjut karena diketahui ada kuburan di dekat rumah tersebut;

Bahwa atas bukti-bukti Penggugat tersebut, dibenarkan oleh kuasa Penggugat, sedang kuasa Tergugat tidak mengajukan tanggapan;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya, Tergugat mengajukan alat bukti tertulis sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan iB Hunian Syariah Muamalat Kongsy, atas nama Renny Puji Astuti, Nomor 281/OL/IB/BMI-JBR/5/VIII/11, tanggal 16 Agustus 2011. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.1;
2. Fotokopi Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah, Nomor 246, Tanggal 24 Agustus 2011. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.2;
3. Fotokopi Akta Akad Ijarah Nomor 247, Tanggal 24 Agustus 2011. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.3;
4. Fotokopi Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan-Restruktur, kepada Renny Puji Astuti, Nomor 21/BMI-JBR/III/2017, tanggal 27 Maret 2017. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan

dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.4;

5. Fotokopi Surat Peringatan ke - I, kepada Renny Puji Astuti, Nomor 480/BMI/JBR/V/18, Tanggal 30 Mei 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.5;
6. Fotokopi Surat Peringatan ke - II, kepada Renny Puji Astuti, Nomor 761/BMI/C-JBR/VIII/2018, Tanggal 28 Agustus 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.6;
7. Fotokopi Surat Peringatan ke - III, kepada Renny Puji Astuti, Nomor 819/BMI/C-JBR/IX/2018, Tanggal 17 September 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, kepada Renny Puji Astuti, Nomor 060/S/KC JEMBER-SRT/II/2019, Tanggal 01 Februari 2019. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.8;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, kepada Renny Puji Astuti, Nomor 382/S/KC JEMBER-SRT/V/2019, Tanggal 09 Mei 2019. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.9;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, kepada Renny Puji Astuti, Nomor 684/R/KC JEMBER-SRT/IX/2019, Tanggal 16 September 2019. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.10;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, kepada Renny Puji Astuti, Nomor 839.A/R/KC JEMBER-SRT/XII/2019, Tanggal 16 Desember 2019. Bukti surat tersebut telah diberi meterai

cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.11;

12. Fotokopi Sertipikat Hak Milik atas nama Renny Puji Astuti, Nomor 180, Kelurahan Antirogo. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.12;

13. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan, atas nama pemegang hak tanggungan PT BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk, badan hukum yang berkedudukan di Jakarta, Nomor 1008/2012. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.13;

Bahwa atas bukti-bukti Tergugat tersebut, kedua belah pihak tidak mengajukan tanggapan;

Bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 6 April 2020, yang pada pokoknya tetap pada gugatan, dan Tergugat telah pula mengajukan kesimpulan tanggal 6 April 2020 yang pada pokoknya tetap pada eksepsi dan jawaban semula;

Bahwa untuk lengkap dan ringkasnya isi putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat di dalam berita acara persidangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

#### PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa dalam upaya mendamaikan Penggugat dan Tergugat telah ditempuh melalui mediasi dengan mediator Akhmad Marjuki, S.H., sebagaimana dimaksud PERMA RI Nomor 1 Tahun 2016, begitu juga upaya damai sebagaimana dimaksud Pasal 130 HIR, telah dilakukan oleh majelis hakim di depan sidang, namun upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat (kuasanya);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat (Kuasanya) telah mengajukan eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara yang isinya menyangkali dan menolak gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas penyangkalan dan penolakan Tergugat tersebut majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat (kuasanya) selain menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, ternyata juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya berisi sebagaimana tersebut di bawah ini :

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak lengkap karena kurang pihak atau subyek hukum (*exceptio plurium litis consortium*), dimana Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember, tidak didudukkan sebagai pihak, baik sebagai pihak Tergugat atau setidaknya sebagai pihak Turut Tergugat, maka oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
  - Bahwa eksepsi Penggugat tersebut didasarkan pada posita ke 6 dan ke 14 serta petitum ke 5 surat gugatan Penggugat yang pada pokoknya Penggugat mengakui telah menerima surat peringatan dari Tergugat (SP 1 s/d 3) serta surat pemberitahuan pelaksanaan lelang dari Tergugat yang akan melakukan pelelangan obyek agunan milik Penggugat yang ke 3 (tiga) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember pada tanggal 23 Oktober 2019;
  - Bahwa merujuk pada Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No. 246 pada Pasal 11 (Akibat Cidera Janji) dan Akad Ijarah No. 247, pada Pasal 15 (Akibat Cidera Janji) yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat yang pada pokoknya dalam poin ke 3 dengan jelas dinyatakan bahwa Bank (selaku pihak pemberi pembiayaan) diberikan keleluasaan untuk menjual harta benda yang dijamin oleh Nasabah Pembiayaan dan/atau penjamin kepada Bank, baik dibawah tangan maupun di muka umum (*secara lelang*), apabila penerima

pembiayaan melakukan cidera janji terhadap isi kesepakatan terhadap dua akta tersebut di atas;

- Bahwa oleh karena Tergugat dalam hal melakukan penjualan harta benda jaminan nasabah Pembiayaan guna memenuhi seluruh kewajiban Penggugat terhadap Tergugat, tidak dilakukan penjualan secara dibawah tangan, melainkan memilih melalui mekanisme secara lelang, maka Tergugat memilih Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember sebagai pihak penyelenggara lelang, bahkan sampai yang ke 3 (tiga) kalinya. Oleh karena itu menurut hukum Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember dalam perkara a quo harus didudukkan sebagai pihak, baik sebagai pihak Tergugat atau setidaknya sebagai pihak Turut Tergugat, agar nantinya tunduk dan mentaati sepenuhnya isi putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
2. Bahwa gugatan Penggugat dapat dikategorikan dalam kualifikasi gugatan tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*), dimana didalam surat gugatan Penggugat diuraikan adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Akan tetapi terdapat konradiksi antara posita dengan petitum, dimana dalil-dalil yang diuraikan dalam posita gugatan Penggugat dengan apa yang menjadi tuntutan saling bertentangan atau kontradiktif. Hal ini nampak didalam posita gugatan, dimana Penggugat telah mengakui jika setelah pembayaran angsuran ke 16, perkiraan pada bulan Januari 2013 Penggugat tidak mampu membayar setoran secara penuh dan lancar (*Vide posita poin ke 5*), serta telah mengakui telah menerima Surat Peringatan ke 1 s/d 3 (*vide posita poin ke 6*), akan tetapi didalam tuntutannya Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan .....dst (*vide petitum poin ke 6*), sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur, apakah gugatan diajukan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat ataukah Gugatan Perlawanan terhadap Pelaksanaan Lelang Agunan Penggugat yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan

Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember?, karena apa yang termuat didalam posita dan apa yang termuat didalam petitum gugatan Penggugat saling bertentangan, sehingga berakibat gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel);

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas sangat beralasan hukum bahwa surat gugatan Penggugat telah memenuhi kualifikasi gugatan yang kabur/tidak jelas (obscuur libel), sehingga sangat pantas dan beralasan hukum pula terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ovankelrijk Verklaard);

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil eksepsi tersebut, Penggugat (kuasanya) pada pokoknya telah menyangkalnya dengan mengemukakan bahwa :

1. Bahwa tidak didudukkannya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat dalam perkara ini, alasan Penggugat adalah karena dalam hal ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) hanyalah sebagai Pelaksana Lelang, sementara Tergugat adalah sebagai pihak Pemohon Lelang artinya segala sesuatunya adalah tergantung Tergugat termasuk besar harga lelang dan juga dalam hal pembatalan lelang;
  - Bahwa Penggugat benar, selalu menerima surat pemberitahuan perihal pelaksanaan Lelang atas objek agunan milik Penggugat dari Tergugat;
  - Bahwa Penggugat juga menyadari telah Cidera Janji, dan Tergugat diberi keleluasaan untuk menjual harta benda yang dijamin oleh Penggugat baik dibawah tangan maupun di muka umum dengan catatan harga yang ditawarkan harus sesuai dengan harga pasar saat ini dengan maksud dan tujuan agar tidak menimbulkan kerugian baru terhadap Penggugat;
  - Bahwa sebelum lelang dilaksanakan Penggugat selalu mengajukan surat permohonan pembatalan lelang namun tidak pernah dikabulkan, karena yang bisa melakukan pembatalan hanyalah Pemohon lelang/Tergugat;

## 2. Eksepsi Gugatan Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libel)

- Bahwa pada dasarnya Penggugat tidak keberatan objek agunan milik Penggugat dijual oleh Tergugat melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai pelaksananya dengan catatan harga penjualan objek agunan tersebut harus sesuai dengan harga pasar yang berlaku;
- Bahwa dijualnya objek agunan Penggugat oleh Tergugat melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan harga jauh dibawah pasar, Penggugat berpendapat Tergugat patut diduga telah memenuhi kualifikasi melakukan perbuatan melawan hukum karena nantinya berpotensi dapat menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa kini dipertimbangkan pokok masalah dalam eksepsi tersebut di atas, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tidak menyangkut kewenangan mengadili, baik relative maupun absolut, maka terhadap alasan eksepsi tersebut haruslah diperiksa dan diputus bersama pokok perkara;

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi point 1 (satu) walaupun Tergugat (kuasanya) dalam bagian eksepsinya tidak mempermasalahkan kewenangan Pengadilan Agama Jember untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo. Akan tetapi manakala diperhatikan, ternyata eksepsi dimaksud digantungkan pada kedudukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember, yang keberadaannya tidak diterangkan dengan jelas sebagai pihak dalam gugatan tersebut baik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, sehingga gugatan Penggugat tidak lengkap;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengakui tidak didudukkannya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat dalam perkara ini, dengan alasan karena dalam hal ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) hanyalah sebagai Pelaksana Lelang, sementara Tergugat adalah sebagai pihak Pemohon Lelang artinya segala sesuatunya adalah tergantung Tergugat termasuk besar harga lelang dan juga dalam hal pembatalan lelang;

Menimbang, bahwa meskipun dengan tidak dimasukkannya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai pihak dalam perkara ini tidak menyebabkan gugatan batal, namun untuk tertib hukum dan sempurnanya satu gugatan (kesempurnaan gugatan Penggugat), karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat, maka seharusnya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dimasukkan dalam gugatan Penggugat sebagai salah satu pihak;

Menimbang, bahwa demikian pula eksepsi poin 2 yang menyatakan bahwa antara posita dan petitum gugatan Penggugat berbeda, maka menjadikan gugatan tersebut tidak jelas atau kabur;

Menimbang, bahwa oleh karena itu untuk menuntaskan pokok permasalahan ini seharusnya perlu dibuktikan dengan memeriksa bukti-bukti yang akan diajukannya dalam tahap pembuktian perkara ini. Namun sesungguhnya keseluruhan eksepsi Tergugat (kuasanya) ternyata menyangkut acara, yang dalam hukum acara perdata lazim disebut sebagai eksepsi prosesuil yaitu eksepsi yang karena gugatan dipandang cacat formil, pihak dalam perkara Penggugat disebutkan perbuatan melawan hukum, sedang dalam petitum gugatan Penggugat meminta pengurangan angsuran hutang dan pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan;

Menimbang, bahwa posita gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa pada tahun 2011, antara Penggugat (Debitur) dan Tergugat (Kreditur) telah terjalin hubungan hukum keperdataan, Penggugat mendapat 2 pasilitas kredit akad pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah dan Aqad Ijarah, dalam perjalanannya terjadi perselisihan antara Penggugat dan Tergugat terkait jumlah hutang tidak pasti, hal tersebut Penggugat telah lalai dan tidak hati-hati dalam menjalankan kewajibannya untuk mengangsur kredit/hutangnya tersebut, sehingga sejak tahun 2013 pembayaran Penggugat tidak lancar, sampai pada tahun 2018 Penggugat tidak mampu membayar setoran lagi, yang akhirnya Tergugat akan melelang agunan Penggugat;

Manimbang, bahwa Majelis Hakim menyadari pokok sengketa dalam perkara ini adalah berkaitan dengan perjanjian pembiayaan Musyarakah

Mutanaqisah dan Aqad Ijarah, antara Penggugat dan Tergugat, maka untuk menuntaskan pokok permasalahan dalam perkara ini, sebenarnya perlu dipertimbangkan secara seksama bagaimanakah sesungguhnya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat. Sehingga pada akhirnya apa yang dituntut oleh Penggugat bisa diterima oleh Tergugat. Akan tetapi Penggugat telah mengakui bahwa Penggugat telah Cidera Janji, dan Tergugat diberi keleluasaan untuk menjual harta benda yang dijaminakan oleh Penggugat baik dibawah tangan maupun di muka umum, sehingga hal tersebut majelis hakim tidak perlu mempertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa namun demikian, oleh karena dalam eksepsinya para Tergugat mempermasalahkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang tidak dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini dan dasar hukum yang tidak diuraikan dengan jelas dalam gugatan Penggugat, yang diakui oleh Penggugat dalam replik Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat telah terbukti;

Menimbang, bahwa memperhatikan posita gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat sebagai kreditur telah melakukan pelanggaran janji yaitu Perbuatan melawan hukum dengan akan melelang hak agunan Penggugat dengan tidak sesuai harga pasar, dikarenakan Penggugat tidak mampu lagi membayar angsuran kreditnya, dan Penggugat sebagai debitur dari Tergugat telah mengakui cidera janji dengan tidak mampu membayar angsuran sejak tahun 2018, serta telah mengakui telah menerima 3 (tiga) kali surat Peringatan dari Tergugat perihal pemenuhan kewajiban tunggakan Penggugat, sedangkan petitum gugatan Penggugat memohon agar Tergugat dapat menerima pokok angsuran Penggugat sebesar Rp4000.000,- (empat juta rupiah), dan memohon agar membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah milik Penggugat, SHM nomor 180, atas nama Renny Puji Astuti, luas 778 M<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Antirogo, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember;

Menimbang, bahwa majelis hakim setelah mencermati gugatan Penggugat tersebut dihubungkan dengan dalil-dalil eksepsi Tergugat, serta pengakuan Penggugat dalam repliknya, ternyata petitum gugatan Penggugat

tidak sesuai dengan positanya, dengan kata lain petitum gugatan Penggugat tidak didukung oleh posita, sedangkan gugatan yang petitumnya tidak didukung oleh posita, maka gugatan tersebut dinyatakan kabur (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka eksepsi Tergugat dinyatakan beralasan hukum dan dapat di kabulkan;

#### DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur (obscuur libel), maka pembuktian atau bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak dalam perkara ini tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dan oleh karena dalil-dalil eksepsi Tergugat (kuasanya) dinyatakan beralasan menurut hukum dan dikabulkan, maka pokok perkara dalam kasus ini secara hukum tidak dapat untuk dipertimbangkan lebih lanjut, namun status pokok perkaranya perlu dinyatakan dalam putusan ini dan oleh karenanya gugatan Penggugat dalam pokok perkara haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara, sesuai pasal 181 ayat (1) HIR;

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

#### MENGADILI

##### I. DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

##### II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp626.000,- (enam ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan majelis hakim Pengadilan Agama Jember pada hari Senin tanggal 20 April 2020 M,

bertepatan dengan tanggal 26 Sya'ban 1441 H, oleh kami Dra. Hj. St. Mawaidah, S.H., M.H., selaku ketua majelis, Drs.H. Muflikh Noor,S.H., M.H., dan Drs. Suhaili, S.H., M.H., masing-masing selaku hakim anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh ketua majelis, didampingi oleh hakim-hakim anggota, dan dibantu oleh H. Mat Halil, S.H., M.H., selaku panitera pengganti, dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat;

Hakim Anggota

Ketua Majelis

ttt

ttt

Drs. H. Muflikh Noor, S.H., M.H.

Dra. Hj. St. Mawaidah, S.H., M.H.

ttt

Drs. Suhaili, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

ttt

H.Mat Halil, S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00,-
2. Biaya Proses	: Rp	50.000,00,-
3. Biaya Panggilan	: Rp	500.000,00,-
4. Biaya PNBPN	: Rp	20.000,00,-
5. Redaksi	: Rp	10.000,00,-
6. Materai	: Rp	6.000,00,-

Untuk salinan yang sama bunyinya,  
Oleh,  
Pengadilan Agama Jember  
Panitera

Jumlah -----  
Rp 626.000,00,-

(Enam ratus dua puluh enam ribu rupiah)

**Akhmad Muzaeri, S.H.**