

P U T U S A N

Nomor 0049/Pdt.G/2018/PA.Sby.



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama, dalam sidang majelis, telah menjatuhkan putusan terhadap gugatan ekonomi syari'ah yang diajukan oleh:

1. Drs.Ec. Aminul Huda, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Perumahan Bukit Randuagung Indah Regency Blok FF Nomor 03, Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik , Propensi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I,
2. Drg. Erna Nurwijayati, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Perumahan Bukit Randuagung Indah Regency Blok FF Nomor, 03, Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Propensi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II, dalam perkara ini Para Penggugat memberikan Kuasa kepada ACHMAD DRAJAT, SH.MH, Advokat pada Kantor Advokat A. Drajat Siswa Utama ,SH.MH & Partners Kota Surabaya, Anggota PERADI (Perhimpunan Advokat Indonesia) NIA: 02.12414, Berkantor Cabang / Branch Office di Dukuh Kupang XVIII/Nomor 61, Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 22 Desember 2017 (Vide Terlampir), selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

Melawan

1. PT.Bank Muamalat Indonesia ,Tbk Cabang Surabaya, Beralamat /Berkantor Di Jl.Raya Darmo Nomor 81 Surabaya, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jendral Kekayaan Negara Cq. Kantor

Wilayah DJKN Jawa Timur Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya , Beralamat /Berkantor di Gedung Keuangan Negara, Jl.Indrapura Nomor 5 Surabaya, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik , Beralamat/Berkantor di Jl. DR.Wahidin Sudiro Husodo Nomor 234, Kebomas, Kabupaten Gresik, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
4. Sholahudin, Warga Negara Indonesia, agama Islam, Pekerjaan Kepala Desa, bertempat tinggal di Banyubang , RT 012, RW 001, Desa Banyubang, Kecamatan Selokoro, Kabupaten Lamongan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Para Penggugat;

Telah mendengar keterangan Tergugat I, dan Tergugat II;

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui Kuasa hukumnya telah mengajukan surat gugatan perkara ekonomi syari'ah secara tertulis yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya dengan register Nomor: 0049/Pdt.G/2018/PA.Sby. tertanggal 02 Januari 2018, yang pada pokoknya mengajukan dalil-dalil sebagai berikut :

01. Bahwa PT.Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Surabaya, Beralamat/Berkantor Di Jl.Raya Darmo Nomor 81 Surabaya (Tergugat 1) dengan perantara Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, beralamat di Gedung Keuangan Negara, Jl. Indrapura Nomor 5 Surabaya (Tergugat 2) melakukan pelelangan sukarela terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya tersebut dalam Sertipikat Hak Milik /SHM Nomor 3712/ Desa Randuagung, surat ukur Nomor 1426/08.19/2007 tanggal 20 Juli 2007, luas tanah: 215 M2, terletak di Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik,

Propensi Jawa Timur a.n Drg. Erna Nurwijayati “ (Tanah Milik Penggugat);

02. Bahwa Jual beli lelang sukarela terhadap “ Sebidang Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dalam Sertipikat Hak Milik /SHM Nomor 3712/ Desa Randuagung, Surat Ukur Nomor 1426/08.19/2007 tanggal 20 Juli 2007, luas tanah: 215 M2, terletak di Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Propensi Jawa Timur a.n Drg.Erna Nurwijayati (Tanah Milik Penggugat) yang dilakukan PT.Bank Muamalat Indonesia,Tbk Cabang Surabaya, Beralamat /Berkantor Di Jl. Raya Darmo Nomor 81 Surabaya (Tergugat 1) dengan perantara Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, beralamat di Gedung Keuangan Negara, Jl. Indrapura Nomor 5 Surabaya (Tergugat 2) sebagaimana tersebut dalam posita gugatan Penggugat pada angka Nomor 01 diatas, bertempat dan/atau dilaksanakan di ruang lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, beralamat di Gedung Kuangan Negara, Jl.Indrapura Nomor 5 Surabaya (Tergugat 2);
03. Bahwa Selanjutnya pada hari Rabu tanggal 20 Januari 2016 Jam: 09.30 WIB melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, beralamat di Gedung Keuangan Negara, Jl.Indrapura Nomor 5 Surabaya (Tergugat 2) telah melakukan pelelangan terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dalam Sertipikat Hak Milik /SHM Nomor : 3712/ Desa Randuagung, Surat Ukur Nomor: 1426/08.19/2007 tanggal 20 Juli 2007, luas tanah: 215 M2, terletak di Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik , Propensi Jawa Timur a.n Drg.Erna Nurwijayati “ (Tanah Milik: Penggugat), sedangkan pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana tersebut diatas terjual dengan harga/nilai limit jauh berada dibawah harga pasar yaitu hanya sebesar Rp. 850.500.000 ,- (Delapan Ratus Lima

Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) tanpa adanya pemberitahuan kepada Penggugat atau tanpa melibatkan Penggugat. Sehingga hal ini tidak sesuai dengan “Asas Keadilan” dan “Asas Kepantasan” serta “Asas Kebiasaan” dan telah melanggar Prinsip Syariah yang berlaku menurut hukum;

04. Bahwa dalam jual beli lelang terhadap benda jaminan berupa “Sebidang Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dalam Sertipikat Hak Milik /SHM Nomor : 3712/ Desa Randuagung, Surat Ukur Nomor: 1426/08.19/2007 tanggal 20 Juli 2007, luas tanah: 215 M2, terletak di Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur a.n Drg.Erna Nurwijayati “ (Tanah Milik : Penggugat), sebagai Lelang Sukarela. Karena pelelangan terhadap Objek Hak Tanggungan antara lain berupa:
“ Sebidang Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dalam Sertipikat Hak Milik /SHM Nomor : 3712/ Desa Randuagung , Surat Ukur Nomor: 1426/08.19/2007 tanggal 20 Juli 2007 , luas tanah: 215 M2 , terletak di Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Propensi Jawa Timur a.n Drg.Erna Nurwijayati “ (Tanah Milik: Penggugat) melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, beralamat di Gedung Keuangan Negara, Jl. Indrapura Nomor 5 Surabaya (Tergugat 2) pada tanggal 20 Januari 2016 Jam : 09.30 WIB , dilakukan oleh: Kreditur sendiri, dalam hal ini PT.Bank Muamalat Indonesia ,Tbk Cabang Surabaya, beralamat/ Berkantor Di Jl.Raya Darmo Nomor 81 Surabaya (Tergugat 1);
05. Bahwa dalam proses lelang sukarela sebagaimana tersebut diatas, tidak terdapat persetujuan dan harga limit lelang dari Pemberi Hak tanggungan dalam hal ini Penggugat, sebagaimana ketentuan dalam Lelang Sukarela yang mewajibkan adanya persetujuan dan harga limit lelang dari Pemberi Hak Tanggungan. Sehingga dengan demikian dalam Lelang Sukarela yang tidak dapat persetujuan dan harga lelang

dari Pemberi Hak Tanggungan dalam hal ini Penggugat, maka Lelang yang demikian adalah sebagai lelang yang bertentangan dengan “ Asas Kepatutan “ dan “ Asas Kepantasan “ serta “ Asas Kebiasaan “ dan telah melanggar prinsip syariah yang berlaku menurut hukum. selanjutnya dengan demikian pelaksanaan lelang sukarela pada tanggal 20 Januari 2016 Jam 09.30 WIB bertempat dan/atau dilaksanakan diruang lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, beralamat di Gedung Keuangan Negara, Jl. Indrapura Nomor 5 Surabaya terhadap Objek Hak Tanggungan berupa “ Sebidang Tanah dan Bangunan yang berdiri diatasnya tersebut dalam Sertipikat Hak Milik /SHM Nomor: 3712/ Desa Randuagung, Surat Ukur Nomor: 1426/08.19/2007 tanggal 20 Juli 2007, luas tanah 215 M2, terletak di Desa Randuagung , Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Propensi Jawa Timur a.n Drg.Erna Nurwijayati “ (Tanah Milik Penggugat) untuk dinyatakan tidak sah dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat (Buitten Effec Stellen);

06. Bahwa telah nyata pelaksanaan Lelang sukarela pada tanggal 20 Januari 2016 Jam 09.30 WIB bertempat dan/atau dilaksanakan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya terhadap Objek Hak Tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya tersebut dalam Sertipikat Hak Milik /SHM Nomor: 3712/ Desa Randuagung, Surat Ukur Nomor : 1426/08.19/2007 tanggal 20 Juli 2007, luas tanah 215 M2 , terletak di Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik , Propensi Jawa Timur a.n Drg.Erna Nurwijayati “ (Tanah Milik Penggugat);

Para Tergugat telah melakukan tindakan dan/atau perbuatan melanggar hukum (Onrehtmatigedaad), antara lain nilai limit jauh dibawah nilai Pasar dan jauh dibawah nilai likuidasi serta jauh dibawah nilai hak tanggungan,yaitu hanya sebesar Rp.850.500.000 ,-

(Delapan Ratus Lima Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) , berakibat Penggugat dirugikan. Termasuk kerugian Penggugat, karena pelelangan terhadap Objek Hak Tanggungan melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, beralamat di Gedung Keuangan Negara, Jl.Indrapura Nomor 5 Surabaya (Tergugat 2) pada tanggal 20 Januari 2016 Jam : 09.30 WIB, dilakukan oleh kreditur sendiri, tanpa menyertakan Penggugat sebagai pemberi hak tanggungan;

07. Bahwa jumlah kerugian yang diderita oleh Penggugat sebagai akibat dari perbuatan /tindakan:

1.PT.Bank Muamalat Indonesia ,Tbk Cabang Surabaya , Beralamat /Berkantor Di Jl.Raya Darmo Nomor 81 Surabaya;

2.Pemerintah Republik Indonesia Cq Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq Direktorat Jendral Kekayaan Negara Cq Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur Cq Kepala Pelayanan Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya , Beralamat / Berkantor di Gedung Keuangan Negara , Jl.Indrapura Nomor 5 Surabaya;

3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik , Beralamat/Berkantor di Jl.DR. Wahidin Sudiro Husodo Nomor 234, Kebomas , Kabupaten Gresik;

4. Sholahudin, Warga Negara Indonesia, Jenis kelamin laki - laki, agama Islam, Pekerjaan Kepala Desa, Beralamat/Bertempat Tinggal di Banyubang , RT 012, RW 001, Desa Banyubang, Kecamatan Selokoro , Kabupaten Lamongan;

Sebagaimana tersebut dan terurai dalam posita gugatan Penggugat diatas, Penggugat telah dirugikan secara Materiil dengan rincian kerugian Materiil Penggugat sebagaimana tersebut dibawah ini :

Kerugian Materiil;

Kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar tidak dapat ditentukan dengan pasti , namun pasti tidak kurang dari

kerugian Materiil Penggugat kurang lebih sebesar Rp. 4.000.0000.000 ,- (empat milyar rupiah);

Dan/atau kerugian Materiil Penggugat yang dianggap patut dan layak serta adil menurut Ketua Pengadilan Agama Surabaya;

08. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik dan akurat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Surabaya, menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR Stbl.1941 Nomor 44 , walaupun Para Tergugat mengajukan upaya hukum banding , kasasi , maupun verzet
09. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini telah pula sesuai dengan PERMA RI Nomor 14 Tahun 2016;
10. Bahwa Penggugat juga mohon agar Pengadilan Agama Surabaya mengabulkan tuntutan dalam provisi yang isinya :
 - 1). Memerintahkan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap “ Sebidang Tanah dan Bangunan yang berdiri diatasnya tersebut dalam Sertipikat Hak Milik /SHM Nomor : 3712/ Desa Randuagung, Surat Ukur Nomor : 1426/08.19/2007 tanggal 20 Juli 2007, luas tanah 215 M2 , terletak di Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik , Propensi Jawa Timur a.n Drg.Erna Nurwijayati “ (Tanah Milik : Penggugat);
 - 2). Menetapkan sebelum adanya keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini , maka :

“ Sebidang Tanah dan Bangunan yang berdiri diatasnya tersebut dalam Sertipikat Hak Milik /SHM Nomor : 3712/ Desa Randuagung , Surat Ukur Nomor : 1426/08.19/2007 tanggal 20 Juli 2007 , luas tanah : 215 M2 , terletak di Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik , Propensi Jawa Timur a.n Drg.Erna Nurwijayati “ (Tanah Milik : Penggugat) berada dalam keadaan Status Quo;

- 3). Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) sehari setiap Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya lalai memenuhi isi Putusan Provisi ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada yang terhormat, yang mulia Ketua Pengadilan Agama Surabaya sebagai " ORIGINAL JURISDICTION " wilayah hukum Kota Surabaya, untuk dapatnya memanggil Penggugat dan Tergugat supaya hadir dalam Majelis persidangan pada waktu yang ditentukan untuk itu, serta memeriksa, mengadili dan memutuskan sebagai hukum;

MENGADILI

DALAM PROVISI:

- 1). Memerintahkan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap :
" Sebidang Tanah dan Bangunan yang berdiri diatasnya tersebut dalam Sertipikat Hak Milik /SHM Nomor : 3712/ Desa Randuagung, Surat Ukur Nomor : 1426/08.19/2007 tanggal 20 Juli 2007, luas tanah 215 M2, terletak di Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Propensi Jawa Timur a.n Drg.Erna Nurwijayati " (Tanah Milik : Penggugat);
- 2). Menetapkan sebelum adanya keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini, maka :
" Sebidang Tanah dan Bangunan yang berdiri diatasnya tersebut dalam Sertipikat Hak Milik /SHM Nomor : 3712/ Desa Randuagung, Surat Ukur Nomor : 1426/08.19/2007 tanggal 20 Juli 2007, luas tanah : 215 M2, terletak di Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas,

Kabupaten Gresik , Propensi Jawa Timur a.n Drg.Erna Nurwijayati “
(Tanah Milik : Penggugat) berada dalam keadaan status quo;

- 3). Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000 (Satu Juta Rupiah) sehari setiap Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya lalai memenuhi isi Putusan Provisi ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan.

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga (Van Waarde Verklaard) sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah tepat dan beralasan serta dibenarkan menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 telah melakukan tindakan dan/atau perbuatan melanggar hukum (Onrechtmatigedaad);
5. Menyatakan bahwa harga nilai limit objek lelang sebesar Rp. 850.500.000 ,- (delapan ratus lima puluh juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana tersebut diatas adalah nilai limit jauh dibawah nilai Pasar dan jauh dibawah nilai likuidasi serta jauh dibawah nilai hak tanggungan sehingga tidak sesuai dengan “ Asas Kepatutan “ dan “ Asas Kepantasan “ serta “ Asas Kebiasaan “ dan telah melanggar Prinsip Syariah yang berlaku menurut hukum;
6. Menyatakan bahwa Risalah Lelang No : 021/2016 Tanggal 20 Januari 2016 tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menyatakan jual beli lelang “ Sebidang Tanah dan Bangunan yang berdiri diatasnya tersebut dalam Sertipikat Hak Milik /SHM Nomor: 3712/ Desa Randuagung, Surat Ukur Nomor : 1426/08.19/2007

tanggal 20 Juli 2007, luas tanah: 215 M2, terletak di Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik , Propensi Jawa Timur a.n Drg.Erna Nurwijayati “ (Tanah Milik : Penggugat) Tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

8. Menyatakan bahwa Penggugat telah dirugikan secara Materiil dengan rincian kerugian Materiil Penggugat sebagaimana tersebut dibawah ini;

Kerugian Materiil :

Kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar tidak dapat ditentukan dengan pasti , namun pasti tidak kurang dari kerugian Materiil Penggugat kurang lebih sebesar Rp. 4.000.0000.000 ,- (Empat Milyar Rupiah);

Dan/atau kerugian Materiil Penggugat yang dianggap patut dan layak serta adil menurut Ketua Pengadilan Agama Surabaya;

9. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 secara tanggung renteng (tanggung menanggung) Membayar kerugian Materiil Penggugat sebagaimana tersebut dibawah ini.

Kerugian Materiil:

Kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar tidak dapat ditentukan dengan pasti , namun pasti tidak kurang dari kerugian Materiil Penggugat kurang lebih sebesar Rp. 4.000.0000.000 ,- (Empat Milyar Rupiah);

Dan/atau kerugian Materiil Penggugat yang dianggap patut dan layak serta adil menurut Ketua Pengadilan Agama Surabaya;

10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng (tanggung menanggung) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

SUBSIDAIR :

Apabila Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya pemeriksa perkara ini berpendapat lain , maka dalam peradilan yang baik , mohon keadilan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Bahwa, pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II masing-masing diwakili oleh Kuasa Hukumnya, telah hadir dipersidangan, sedangkan Tergugat III, dan Tergugat IV tidak pernah hadir dipersidangan, walaupun kepadanya telah dipanggil secara resmi dan patut untuk datang menghadap, namun tetap tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya atau Kuasanya, dan ketidakhadirannya tersebut tidak beralasan menurut hukum;

Bahwa, sebelum proses pemeriksaan perkara ini dimulai, maka oleh Majelis Hakim telah berupaya untuk mendamaikan kepada Para pihak yang hadir yaitu Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, namun tidak berhasil, dan selanjutnya diupayakan melalui jalur mediasi dengan mediator Drs. H. Bahrul Hayat, S.H., dan berdasarkan hasil mediasi dari mediator tersebut yang telah dilaksanakan sejak tanggal 27 Maret 2018 sampai dengan 24 April 2018, dinyatakan tidak berhasil;

Bahwa, selanjutnya dimulailah pemeriksaan perkara ini dengan membacakan surat gugatan Para Penggugat yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya tanggal 02 Januari 2018 dengan Nomor Perkara 0049/Pdt.G/2018/PA.Sby. dan atas pertanyaan Ketua Majelis, ternyata Para Penggugat tetap pada isi dan maksud gugatannya (vide gugatan Para Penggugat);

Bahwa, selanjutnya kepada Para Tergugat diberi kesempatan untuk mengajukan jawaban, dengan memanggil lagi Para Tergugat untuk mengajukan jawabannya;

Bahwa, oleh Tergugat I dan Tergugat II telah memberikan jawabannya atau tanggapan atas gugatan Para Penggugat tersebut, yaitu sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I:

Bahwa, Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatan a quo kecuali mengenai hal-hal yang secara

tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat I, yaitu pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI.

A. Gugatan Penggugat Mengandung azas nebis in idem.

1. Bahwa Tergugat I menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), karena mengandung azas nebis in idem dengan alasan dan fakta hukum sebagaimana telah diuraikan dibawah ini;
2. Bahwa sebelum mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dalam perkara aquo, Penggugat telah 3 (tiga) kali menggugat Tergugat I dengan pokok permasalahan yang sama persis, yang terdaftar di Pengadilan Negeri Surabaya, Pengadilan Negeri Gresik dan Pengadilan Agama Surabaya, yaitu:
 - 1) Pengadilan Negeri Surabaya dalam Perkara No.197/Pdt.G/2017/PN.Sby. ("Perkara 197"), yang telah diputus dengan putusan berkekuatan hukum tetap dimana amar putusan perkara 197 ialah menerima eksepsi Tergugat I dengan menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili perkara (*vide*; Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.197/Pdt.G/2017/PN.Sby. tanggal 15 November 2016);
 - 2) Pengadilan Negeri Gresik dalam Perkara No.7/Pdt.G/2017/PN.Gsk. ("Perkara 7"), Perkara 7 telah diputus dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dimana amar putusan perkara 197 ialah menerima eksepsi Tergugat I dengan menyatakan Pengadilan Negeri Gresik tidak berwenang mengadili perkara (*vide*: Putusan Pengadilan Negeri Gresik No.7/Pdt.G/2017/PN.Gsk. tanggal 12 Juni 2017);

- 3) Pengadilan Agama Surabaya dalam Perkara No.2933/Pdt.G/2017/PA.Sby. ("Perkara 2933"), yang telah diputus dengan putusan berkekuatan hukum tetap dengan amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (vide: Putusan Pengadilan Agama Surabaya No.2933/ Pdt.G/ 2017/ PA.Sby. tanggal 21 Desember 2017);
3. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat dalam Perkara No. 0049, Perkara 197, Perkara 7 dan Perkara 84 mengandung kesamaan atau memenuhi azas nebis in idem dengan gugatan perkara aquo, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

1) Subjek yang sama:

Gugatan perkara aquo diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dengan Perkara 197, Perkara 7 maupun Perkara 2933 yaitu sama-sama diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat.

2) Objek yang sama:

Pokok gugatan Penggugat adalah terkait dengan pembatalan lelang atas Sertipikat Hak Milik No. 3712/Randuagung, yang terletak di Perumahan Bukit Randu Agung Indah Regency Blok FF Nomor 03 Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur yang tercatat atas nama Drg. Erna Nurwijayati (Penggugat II), Surat Ukur No. 1426/08.19/2007, tanggal 20 Juli 2007, seluas 215 M²; (dua ratus lima betas meter persegi) yang telah dilaksanakan pada tanggal 20 Januari 2016, dengan Nilai Limit sebesar Rp.850.000.000,-, yang sebelumnya juga telah dipermasalahkan oleh Penggugat dalam Perkara 197, Perkara 7 maupun Perkara 2933.

- 3) Telah diputus dengan putusan berkekuatan hukum tetap.

Subjek dan objek gugatan dalam Perkara 197, Perkara 7 maupun Perkara 2933, yang adalah sama dengan perkara aquo, telah diputus dengan putusan berkekuatan hukum tetap sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.197/Pdt.G/2017/PN.Sby. tanggal 15 November 2016, Putusan Pengadilan Negeri Gresik No.7/Pdt.G/2017/PN.Gsk. tanggal 12 Juni 2017 dan Putusan Pengadilan Agama Surabaya No.2933/Pdt.G/2017/PA.Sby. tanggal 21 Desember 2017.

4. Bahwa kesamaan antara Perkara 197, Perkara 7 maupun Perkara 2933 dengan perkara aquo tidak saja dan i subjek dan objek gugatan, namun juga mempunyai kesamaan dalam narasi atau dalil-dalil gugatan (posita) Penggugat, yaitu :

| | Perkara 197 | Perkara 7 | Perkara 2933 | Perkara aquo |
|-----------|--|--|--|---|
| Penggugat | 1. Aminul Huda 2. Drg. Erna Nurwijayati | 1. Drg. Erna Nurwijayati 2. Aminul Huda | 1. Aminul Huda 2. Drg. Erna Nurwijayati | 1. Aminul Huda 2. Drg. Erna Nurwijayati |
| Tergugat | 1. Pt Bank Muamalat Indonesia Tbk 2. KPKNL Surabaya 3. Sholahuddin | 1. Pt Bank Muamalat Indonesia Tbk 2. KPKNL Surabaya 3. Sholahuddin | 1. Pt Bank Muamalat Indonesia Tbk 2. KPKNL Surabaya 3. Sholahuddin | 1. Pt Bank Muamalat Indonesia Tbk 2. KPKNL Surabaya 3. Kepala Kantor Pertanahan |

| | | | | |
|------------------------------|--|--|--|--|
| | | | | Kab. Gresik 4. Sholahuddin |
| Pokok Gugatan | Pembatalan lelang yang telah dilaksanakan pada tanggal 20 Januari 2016 dengan nilai limit sebesar Rp. 850.000.000,- | Pembatalan lelang yang telah dilaksanakan pada tanggal 20 Januari 2016 dengan nilai limit sebesar Rp. 850.000.000,- | Pembatalan lelang yang telah dilaksanakan pada tanggal 20 Januari 2016 dengan nilai limit sebesar Rp. 850.000.000,- | Pembatalan lelang yang telah dilaksanakan pada tanggal 20 Januari 2016 dengan nilai limit sebesar Rp. 850.000.000,- |
| Alasan/ Posita Gugatan | Menurut Para Penggugat limit lelang berada dibawah harga pasar | Menurut Para Penggugat limit lelang berada dibawah harga pasar | Menurut Para Penggugat limit lelang berada dibawah harga pasar | Menurut Para Penggugat limit lelang berada dibawah harga pasar |

5. Bahwa azas hukum dalam ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata, telah melarang untuk memperkarakan kembali perkara yang sama terhadap pihak yang sama, yang perkaranya telah diputus dengan putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap (nebis in Idem).

6. Bahwa larangan nebis in dem juga merujuk pada Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, yakni :

- 1) Putusan Mahkamah Agung RI No. 13 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969, yang kaedah hukumnya menyebut "Gugatan baru ini menurut Hukum Acara Perdata meskipun didasari oleh posita yang berbeda dengan gugatan yang terdahulu, namun

karena memiliki kesamaan dalam subyek dan obyeknya serta status hukum telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkraht, maka terhadap perkara demikian ini dapat diterapkan asas hukum "nebis in idem";

- 2) Putusan Mahkamah Agung RI No. 647 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976, yang kaedah hukumnya menyatakan "Bilamana suatu obyek gugatan yang disengketakan para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh "kekuatan hukum yang tetap, maka hal ini mengandung arti bahwa "obyek sengketa" telah diberikan "status hukum" dalam suatu putusan Hakim, karena itu adanya perkara yang sama obyeknya dengan putusan hakim yang terdahulu tersebut, maka disini berlaku asas "Nebis in idem, sehingga dari segi Hukum Acara Perdata, asas Nebis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga ada kesamaan dalam "obyek sengketa";
 - 3) Putusan Mahkamah Agung RI No, 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983, yang kaedah hukumnya menyatakan "terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara yang terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku azas Nebis in idem, mengingat kedua perkara itu pada hakekatnya sasarannya sama";
 - 4) Putusan Mahkamah Agung RI No, 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002, yang kaedah hukumnya menyatakan "Meski kedudukan subyeknya berbeda tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap maka gugatan dinyatakan Nebis in idem";
7. Bahwa hal ini juga sesuai dengan penjelasan M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata, terbitan Sinar Grafika

tahun 2009, halaman 440, yang kutipannya sebagai berikut: namun tersebut telah lazim dipergunakan dalam bidang perdata yang juga disebut *exceptio res judicata* (*exceptie van gewilsde zaak*) berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdata. Intisari dari ketentuan tersebut mengatakan;

- 1) Suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekadar mengenai substansi putusan itu;
 - 2) Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur *ne bis in idem* atau *res judicata*;
 - 3) Oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);"
8. Bahwa lebih lanjut, M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya *Hukum Acara Perdata*, terbitan Sinar Grafika tahun 2009, halaman 446, alinea kedua, menjelaskan bahwa: ", pada putusan negatif yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima, tidak melekat *ne bis in idem*, namun terhadap prinsip itu, terdapat penaeualian, yakni pada putusan negatif atas dalil gugatan tidak mempunyai dasar hukum, seperti;
- 1) Pembebasan pemidanaan atas laporan tergugat,;
 - 2) Dalil gugatan berdasarkan perjanjian kausa yang tidak halal,
 - 3) Gugatan ganti rugi/ berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata atas kesalahan dan kekeliruan hakim melaksanakan fungsi peradilan;

- 4) Dalil gugatan yang tidak berdasarkan sengketa dianggap tidak mempunyai dasar hukum;

Dalam gugatan seperti itu, dijatuhkan putusan negatif yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Namun meskipun putusan bersifat negatif, pada putusan melekat nebis in idem, sehingga tidak dapat diajukan kembali untuk kedua kalinya. Alasannya, gugatan mengenai suatu hal yang tidak mempunyai dasar hukum, selamanya tidak mempunyai dasar hukum, oleh karena itu tidak dapat diajukan sebagai perkara ke pengadilan."

9. Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara dan doktrin hukum diatas, secara hukum, suatu gugatan dapat dikatakan mengandung azas nebis in idem bilamana memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1) Apa yang digugat/diperkarakan sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
- 2) Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
- 3) Putusan bersifat positif, atau putusan bersifat negatif terhadap gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum;
- 4) Subjek atau pihak yang berperkara sama;
- 5) Obyek gugatan sama.

10. Bahwa gugatan aquo adalah sama dengan gugatan sebelumnya (vide Perkara 197, Perkara 7 maupun Perkara 2933) yang telah diputus dengan putusan berkekuatan hukum tetap dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama, dengan objek yang sama, sehingga memenuhi azas nebis in idem sebagaimana diatur dalam

ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara dan yurisprudensi serta doktrin hukum dimaksud diatas.

11. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta dan dasar hukum tersebut diatas, sudah seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

B. Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

1. Bahwa Gugatan a quo Para Penggugat adalah berkaitan dengan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I berupa pemberian fasilitas pembiayaan oleh Tergugat I kepada Penggugat I yang dituangkan dalam akta-akta sebagai berikut

- Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 18 tanggal 30 Maret 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan Evva Yery Mahmudah, S.H., Notaris di Gresik ("Akad No.18")
- Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 20 tanggal 07 November 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan Evva Yery Mahmudah, S.H., Notaris di Gresik ("Akad No.20") untuk selanjutnya Akad No.18 dan Akad No.20 disebut "Akad Pembiayaan".

2. Bahwa di dalam Akad Pembiayaan tersebut diatas, mengenai penyelesaian perselisihan telah diatur dan disepakati akan diselesaikan melalui forum Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS), sebagaimana ketentuan Pasal 23 ayat (1) dan (2) Akad Pembiayaan yang berbunyi :

1) "Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan akad ini,

para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat;

- 2) "Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud ayat 1 tidak tercapai, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase syariah Nasional (BASYARNAS) menurut Peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut..."
3. Bahwa karena pokok gugatan a quo merupakan perselisihan atau perbedaan pendapat atas pelaksanaan akad pembiayaan antara Penggugat I dan Tergugat I, dimana telah disepakati oleh para pihak bahwa penyelesaian perselisihan akan diselesaikan melalui forum BASYARNAS, maka dengan demikian Pengadilan Agama Surabaya tidak mempunyai kompetensi secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;
4. Bahwa tidak berwenangnya Pengadilan Agama Surabaya atas dasar adanya pilihan penyelesaian sengketa melalui badan arbitrase oleh para pihak adalah sesuai dan berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa ("UUAPS") Pasal 3 UUAPS :

- 1) "Pengadilan Agama tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian Arbitrase" Pasal 11 ayat (1) dan (2) UUAPS:

- (1) Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termasuk dalam perjanjian ke Pengadilan Agama;

- (2) Pengadilan Agama wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini;

Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ("UUPK") Pasal 45 ayat (4):

" apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa."

Pasal 134 HIR, menyatakan :

"Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak masuk dalam kewenangan Pengadilan Agama, maka pada setiap saat dalam pemeriksaan perkara itu dapat diminta agar hakim menyatakan dirinya tidak berwenang dan wajib pula karena jabatannya mengakui bahwa ia tidak berwenang".

Pasal 136 HIR, menyatakan:

"Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat (Ekceptie), kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing- masing, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara".

Putusan MARI No. 225 K/SIP/1976, tertanggal 30 September 1983.

"Setiap perjanjian yang mengandung klausula arbitrase, dengan sendirinya terkait kompetensi absolut badan arbitrase untuk menyelesaikan perselisihan yang timbul dari perjanjian yang bersangkutan".

Putusan MARI No. 3179 K/Pdt/1988, tertanggal 4 Mei 1988:

"Apabila dalam perjanjian terdapat klausula arbitrase, Pengadilan Agama tidak berwenang memeriksa dan mengadidi gugatan baik dalam konvensi dan rekonvensi".

Petunjuk Mahkamah Agung RI Tentang Tehnis Yudisial dan Manaiemen Peradilan tahun 2005, pada bagian I. Umum, poin 1 tentang Kompetensi Absolut, menegaskan:

"Pengadilan Agama/Umum tidak bewenang untuk mengadili suatu perkara yang para pihaknya terikat dalam suatu perjanjian arbitrase, walaupun hal tersebut didasarkan pada gugatan perbuatan melawan hukum."

Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis peradilan, Buku II Edisi 2009 Mahkamah timing RI, pada Bagian II Teknis Peradilan, poin E 3 sebagai berikut :

"Hakim karena jabatannya harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa perkara yang bersangkutan meskipun tidak ada eksepsi dari Tergugat, dalam hal ini dapat dilakukan pada semua taraf pemeriksaan, termasuk dalam taraf banding dan kasasi (lihat pasal 134 HIR)"

Doktrin hukum sebagaimana disampaikan M. Yahva Harahap,SH., ("Arbitrase", Penerbit Sinar Grafika, Edisi ke-2 Tahun 2006, halaman 89) menyatakan:

"Kemutlakan keterikatan kepada perjanjian arbitrase, dengan sendirinya mewujudkan kewenangan absolut badan arbitrase untuk menyelesaikan atau memutus sengketa yang timbul dari perjanjian. Gugumya kewenangan mutlak arbitrase untuk menyelesaikan dan memutus sengketa yang timbul dari perjanjian, hanya dibenarkan apabila para pihak sepakat dan setuju menarik kembali secara tegas perjanjian arbitrase. Kalau begitu, sejak para pihak mengikat diri dalam perjanjian arbitrase, sejak itu dengan sendirinya telah lahir kompetensi absolut arbitrase untuk menyelesaikan persengketaan yang timbul dari perjanjian. Oleh

karena itu ada atau tidak ada diajukan eksepsi, pengadilan harus tunduk kepada ketentuan Pasal 134 HIR dan menyatakan diri tidak berwenang mengadili."

5. Bahwa didasarkan uraian dan dasar hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim dalam perkara a quo harus mempertimbangkan dan memutuskan terlebih dahulu tentang eksepsi kewenangan mengadili sebelum masuk pada pemeriksaan pokok perkara dan oleh karenanya Pengadilan Agama Surabaya harus menolak gugatan a quo karena tidak berwenang secara absolut.

C. *Para Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan karena telah wanpresatsi terlebih dahulu (Exceptio Non Adimpleti Contractus).*

1. Bahwa Tergugat I mengajukan *exceptio non adimpleti contractus*, yakni eksepsi terhadap gugatan yang menyatakan bahwa dalam suatu perjanjian dengan pemenuhan prestasi secara timbal balik, salah satu pihak tidak berhak menggugat pihak lainnya apabila pihak tersebut tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya atau prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati;
2. Bahwa Para Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan terhadap Tergugat I karena sesuai dan berdasarkan fakta hukum yang sesungguhnya terjadi serta didukung dengan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan saling berkaitan antara satu dengan lainnya, Penggugat I telah ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Tergugat I yang akan Tergugat I jelaskan pada bagian pokok perkara.
3. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat I dengan Tergugat I bersumber pada perjanjian atau akad, dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi

prestasinya secara timbal balik. Sesuai dengan fakta hukum yang sesungguhnya terjadi, Tergugat I sudah melaksanakan prestasinya kepada Penggugat I yaitu telah mencairkan pembiayaan kepada Penggugat I secara penuh dan tepat waktu sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Akan tetapi sampai dengan diajukannya perkara a quo, Penggugat I tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) terhadap Tergugat I;

4. Bahwa wanprestasi Penggugat I dapat dibuktikan dengan surat peringatan yang telah beberapa kali dikirimkan oleh Tergugat I kepada Penggugat I, yang menjadi fakta hukum yang tidak dapat disangkal kebenarannya, sehingga Para Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan a quo.
5. Bahwa uraian diatas sesuai dengan doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap, SH. Dalam buku Hukum Acara Perdata, terbitan Sinar Grafika, Cetakan keempat Mei 2006, halaman 461, yang menerangkan bahwa : "Exceptio non adimpleti contractus dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian." ;
6. Bahwa berdasarkan uraian dan doktrin hukum dimaksud diatas, maka Para Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I atas dasar exceptio non adimpleti contractus. Dengan demikian, sudah seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan

memutuskan perkara aquo menyatakan untuk menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

D. Gugatan Para Penggugat kabur atau tidak jelas (Obscuur libel).

1. Bahwa posita gugatan Para Penggugat tidak jelas, hal ini nyata terlihat dalam point 3 (tiga) Gugatan Para Penggugat, yaitu sebagai berikut "Objek Hak Tanggungan sebagaimana tersebut diatas terjual dengan nilai limit jauh berada dibawah harga pasar yaitu hanya sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah)" Bahwa dalil yang dikemukakan Para Penggugat adalah suatu dalil yang tidak mendasar, tidak benar dan mengada-ada, serta dapat dikategorikan sebagai sebuah dalil yang melawan hukum, dikarenakan dalam dalilnya tersebut Para Penggugat menyebutkan bahwa harga jual atas objek Hak Tanggungan jauh dibawah harga pasar, akan tetapi Para Penggugat tidak menyebutkan Nilai Pasar Wajar atas harga objek Hak Tanggungan tersebut yang didukung dengan bukti dan fakta;
2. Bahwa berdasarkan posita point 3 (tiga) Gugatan a quo tersebut diatas dapat terlihat dengan jelas bahwa Para Penggugat bimbang, keliru, dan tidak dapat menentukan dengan pasti dasar dan alasan Para Penggugat menyatakan nilai yang terbentuk dalam lelang adalah jauh dibawah atau berada dibawah harga pasar wajar. Para Penggugat tidak dapat menyebutkan harga pasar wajar atas objek Hak Tanggungan, akan tetapi telah dengan serta merta menyatakan harga lelang yang dilakukan Tergugat I adalah dibawah harga pasar;

3. Bahwa kabur atau tidak jelasnya Gugatan Para Penggugat juga terlihat pada posita halaman 4 angka 04 yang menyebutkan bahwa lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II adalah Lelang Sukarela, hal tersebut merupakan suatu kekeliruan yang sangat nyata, dikarenakan lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II adalah merupakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT");
4. Bahwa dalam petitum pada point 4 (empat) Gugatan juga terdapat ketidaksesuaian antara Posita dengan Petitum, Para Penggugat meminta supaya Tergugat I dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi dalam posita Gugatan Para Penggugat, tidak dinyatakan secara jelas dan tegas mengenai perbuatan Tergugat I yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Ketidaksesuaian antara Posita Gugatan dengan Petitum Gugatan, tentu saja hal ini menyebabkan Gugatan menjadi kabur dan / atau tidak jelas (obscuur libel);
5. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, dapat terlihat dengan jelas Para Penggugat tidak serius, tidak cermat, dan tidak memiliki dasar yang kuat dalam mengajukan Gugatan a quo sehingga mengakibatkan Gugatan Para Penggugat menjadi kacau dan tidak jelas (Obscuur Libel), dengan demikian adalah patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa Perkara untuk menolak Gugatan Para Penggugat, atau setidaknya dinyatakan Gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

II DALAM PROVISI

1. Bahwa tuntutan provisi yang diajukan Para Penggugat adalah berkaitan atau menjadi bagian dari hal-hal yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat dalam bagian pokok perkara;
2. Bahwa tuntutan provisi yang diajukan Para Penggugat yang meminta kepada Para Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap Sertifikat Hak Milik No.3712/ Randuagung a/n Drg. Erna Nurwijayati (ic. Penggugat II) adalah menyangkut atau sudah masuk dalam pokok perkara yang akan diperiksa di persidangan perkara a quo.
3. Bahwa Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Buku II, Edisi 2007 Balitbang Diklat Kimdil, Mahkamah Agung RI halaman 87, menyatakan bahwa putusan provisi adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh Hakim yang nendahului Putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara.
4. Bahwa mengenai uang paksa (dwangsom) sebagaimana posita tuntutan provisi point 3 (tiga) dan petitum tuntutan provisi point 3 (tiga), rupanya Para Penggugat melupakan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung dalam putusan No.791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, dimana kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut : *"uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar utang, Karena gugatan Penggugat adalah ganti rugi sejumlah uang, maka tuntutan dwangsom tersebut demi hukum harus ditolak."*
5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas, maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak tuntutan provisi Para Penggugat.

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Tergugat I dalam Eksepsi adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
3. Bahwa antara Para Penggugat dengan Para Tergugat mempunyai hubungan hukum yaitu Para Penggugat telah menerima fasilitas pembiayaan dari Tergugat I berupa :
 - a. Pembiayaan Al Murabahah I sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 18 tanggal 30 Maret 2012 dibuat oleh dan dihadapan Evva Yery Mahmudah, S.H., Notaris di Gresik ("Akad No.18")
 - b. Pembiayaan Al Murabahah II sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 20 tanggal 07 November 2012 dibuat oleh dan dihadapan Evva Yery Mahmudah, S.H., Notaris di Gresik ("Akad No.20") Akad No.18 dan Akad No.20 selanjutnya disebut "Akad Pembiayaan"
4. Bahwa untuk menjamin pelunasan atas pembiayaan tersebut diatas, Penggugat I telah menyerahkan jaminan berupa sebidang Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Milik No. 3712/Randuagung, tercatat atas nama Drg. Erna Nurwijayati (Penggugat II) yang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan :
 - a. Peringkat I (pertama) sebesar Rp. 1.770.623.045.- (satu milyar tujuh ratus juta enam ratus dua puluh tiga ribu empat puluh lima rupiah) sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No.

1992/2011 tanggal 15 Juni 2011 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 76/2011 tanggal 30 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Evva Yerry Mahmudah, SH, dan

- b. Peringkat II (kedua) sebesar Rp. 343.099.440.- (Tiga ratus empat puluh tiga juta sembilan puluh sembilan ribu empat ratus empat puluh rupiah) sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No. 1179/2013 tanggal 21 Maret 2013 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 656/2012 tanggal 07 November 2012 yang dibuat dihadapan Evva Yerry Mahmudah, SH untuk selanjutnya disebut "Jaminan Pembiayaan"
5. Bahwa kedua Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memiliki irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", sehingga oleh karenanya Tergugat I mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo bisa secara arif dan bijaksana dengan mengambil sikap secara tegas untuk memutuskan dan menyatakan Akad Pembiayaan yang merupakan perjanjian pokok berikut perjanjian ikutannya (accesoir) yang telah disepakati oleh para pihak haruslah dihormati dan dijalankan sebagai undang-undang oleh para pihak sesuai asas universal "pacta sun servanda,
6. Bahwa Penggugat I telah wanprestasi, tidak memenuhi kewajiban melakukan pembayaran kepada Tergugat I walaupun telah beberapa kali diperingkat oleh Tergugat I, sehingga akhirnya Tergugat I mengambil langkah untuk melakukan penyelamatan atas pembiayaan Penggugat I dengan eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan di depan umum (lelang) atas Jaminan Pembiayaan yang akhirnya terjual pada pelaksanaan lelang yang ketiga, tanggal 20 Januari 2016 sesuai Kutipan Risalah Lelang No.

021/2016 yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil posita Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

1) lelang yang Tergugat I lakukan merupakan lelang sukarela (vide posita Para Penggugat halaman 3 s/d 4 point 2 s/d 4);

2) pelaksanaannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku karena tanpa persetujuan dan harga limit dari Pemberi Hak Tanggungan (vide posita Para Penggugat halaman 5 point 5);

8. Bahwa posita Para Penggugat tersebut hanyalah merupakan pernyataan sepihak dan tanpa dasar, bahkan cenderung memperlihatkan ketidakpahaman Para Penggugat mengenai dasar hukum dan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. *Lelang yang dilakukan Tergugat I adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan, bukan lelang sukarela.*

9. Bahwa Para Penggugat, dalam rangka memperoleh pelunasan atas pembiayaan yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat I, yang ternyata tidak dipenuhi oleh Para Penggugat atau dengan kata lain Para Penggugat telah wanprestasi, maka Tergugat I melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan, yaitu menjual Jaminan melalui pelelangan umum, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 UUHT.

10. Bahwa Para Penggugat menyebutkan dalam Gugatannya bahwa lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II adalah Lelang Sukarela, hal tersebut merupakan suatu kekeliruan yang sangat nyata, dikarenakan lelang yang dilakukan Tergugat I melalui

Tergugat II adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, berdasarkan Pasal 6 UUHT atas Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No.1992/2011 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) No.1179/2013 yang memiliki irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) UUHT.

11. Bahwa yang dimaksud dengan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Point 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("Peraturan Petunjuk Lelang") adalah sebagai berikut : "Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan atau melaksanakan peraturan perundang-undangan" Sedangkan Lelang Sukarela yang juga dikenal dengan istilah Lelang Eksekusi Hak Sukarela berdasarkan Pasal 1 Point 6 Peraturan Petunjuk Lelang adalah sebagai berikut : "Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela"

Berdasarkan apa yang telah diuraikan Tergugat I diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan Lelang Noneksekusi Sukarela adalah merupakan dua hal yang berbeda, dengan demikian adalah patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa Perkara untuk menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya.

Lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak memerlukan persetujuan Para Penggugat

12. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan dilakukan akibat wanprestasi Para Penggugat, yang dalam pelaksanaan dilakukan sendiri oleh Tergugat I atas dasar kuasa yang diberikan Pemberi Hak Tanggungan, tanpa melibatkan ataupun memerlukan persetujuan dari Pemberi Hak Tanggungan ic. Penggugat II, hal mana telah diatur dan ditegaskan dalam Penjelasan Pasal 6 UUHT, yang berbunyi : "Hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain".
13. Bahwa Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai kedudukan hukum yang kuat untuk mendapatkan kembali haknya dengan cara menjual Jaminan karena Para Penggugat telah wanprestasi (ingkar janji) sebagaimana diatur dalam Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT;
14. Bahwa kedudukan diutamakan bagi pemegang Hak Tanggungan juga telah ditetapkan dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang pada intinya mengatur bahwa jika Nasabah (ic. Penggugat I) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang-piutang, Pihak Kedua

(ic. Tergugat I) dengan akta ini menerima kewenangan dan diberi kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (ic. Penggugat II) menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian- sebagian. Dan pelaksanaan lelang atas aset jaminan kredit telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, oleh karenanya tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat.

Tergugat I berhak dan berwenang untuk menetapkan nilai limit lelang

15. Bahwa guna mengambil pelunasan atas pembiayaan yang telah diberikan kepada Penggugat I, maka Tergugat I telah melakukan 3 (tiga) kali lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan, karena tidak ada peminat dalam pelaksanaan lelang kesatu dan kedua dan Jaminan tersebut baru terjual pada pelaksanaan lelang yang ketiga;
16. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan telah dilakukan Tergugat I sesuai dan berdasarkan Pasal 41 Peraturan Petunjuk Lelang, dimana setiap pelaksanaan lelang selalu diawali dengan pengumuman lelang, yaitu :
 - a. Lelang Pertama tanggal 18 Desember 2014 yang telah diumumkan dalam Surat Kabar Surya tanggal 4 Desember 2014, dengan Nilai Limit sebesar Rp1.431.800.000,- dan tidak jadi dilaksanakan karena tidak ada peminat (vide Risalah Lelang No.1444/2014 tanggal 18 Desember 2014);
 - b. Lelang Kedua tanggal 24 Maret 2015 telah diumumkan melalui selebaran tanggal 23 Februari 2015, dengan Nilai Limit sebesar Rp.1.200.000.000,- dan tidak jadi dilaksanakan karena

tidak ada peminat (vide Risalah Lelang No.217/2015 tanggal 24 Maret 2015);

c. Lelang Ketiga tanggal 20 Januari 2016 telah diumumkan dalam Pengumuman Lelang / Selebaran tanggal 28 Agustus 2015, dengan Nilai Limit sebesar Rp.850.000.000,- dan telah terlaksana dimana Jaminan Pembiayaan terjual kepada Tergugat III (vide Kutipan Risalah Lelang No.021/2016 tanggal 20 Januari 2016);

17. Bahwa dalam pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit dan penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/ Pemilik barang (vide Pasal 35 ayat (1) Peraturan Lelang). Oleh karena lelang eksekusi Hak Tanggungan dilakukan oleh Tergugat I selaku Penjual, maka penetapan Nilai Limit adalah merupakan hak dan kewenangan Tergugat I tanpa harus meminta persetujuan dari Para Penggugat;

18. Bahwa penetapan Nilai Limit Lelang oleh Tergugat I didasarkan pada hasil penilaian dari Penilai independen, yang melakukan penilaian atas jaminan Pembiayaan berdasarkan keahlian yang dimilikinya, sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (6) Peraturan Petunjuk Lelang, yang berbunyi : "Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan nilai limit paling sedikit Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari Penilai;

19. Bahwa penetapan Nilai Limit Lelang sebesar Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) terjadi karena tidak terlaksananya 2 kali lelang eksekusi Hak Tanggungan sebelumnya atas dasar tidak ada peminat. Berdasarkan hal tersebut guna menyelesaikan dan menyelamatkan pembiayaan bermasalah atas nama Penggugat I pada Tergugat I maka diambil kebijakan

untuk menurunkan Nilai Limit Lelang, hal mana diperbolehkan dan diatur dalam Pasal 38 Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyebutkan sebagai berikut: "Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan:

- a. Menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh atau
- b. Menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh penaksir/tim penaksir"

Lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat

20. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita point 4 (empat) dan petitum point 6 yang meminta Pengadilan Agama Surabaya untuk menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat lelang eksekusi tanggal 20 Januari 2016 terhadap Jaminan Para Penggugat;

21. Bahwa pernyataan tersebut adalah pernyataan yang tidak mendasar karena prosedur penjualan aset jaminan tersebut telah dilakukan sesuai ketentuan dan persyaratan yang berlaku yaitu Peraturan Petunjuk Lelang dan juga sesuai dengan prosedur yang ditetarkan dalam Pasal 195, Pasal 196, Pasal 197 dan Pasal 200 (1) serta Pasal 224 HIR, terbukti yang melakukan pelelangan adalah lembaga atau Instansi resmi yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya (ic. Tergugat II);

22. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, maka tidak terdapat dasar dan alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk mengabulkan petitum Para Penggugat dan sudah seharusnya dan sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;
23. Bahwa adalah sebuah dalil yang tidak benar dan mengada-ada serta tidak berdasar apabila Para Penggugat mengatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat, sebagaimana disebutkan dalam point 5 (lima) posita Gugatan Para Penggugat;
24. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan yang Tergugat I lakukan adalah dalam rangka memperoleh pelunasan atas pembiayaan yang telah diterima Penggugat I dan telah dilakukan sesuai dan berdasarkan peraturan yang berlaku sebagaimana telah Tergugat I uraikan sebelumnya;
25. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan yang Tergugat I lakukan bukanlah merupakan Perbuatan Melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut: "setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
26. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan yang Tergugat I lakukan sama sekali tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana disyaratkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara. Dalil Para Penggugat adalah suatu dalil dan atau argumentasi yang mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum, bahkan justru dalil tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu dalil yang melawan hukum untuk membatalkan lelang eksekusi

Hak Tanggungan yang sudah terjadi. Dengan demikian adalah patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan Para Penggugat, atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

27. Bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya meminta Pengadilan untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar ganti kerugian materiil sebagaimana disebutkan dalam Posita point 7 (enam) dan petitum point 8 (delapan) yang berbunyi sebagai berikut : "Kerugian materiil yang didenda oleh Penggugat adalah sebesar tidak dapat ditentukan denaan pasti!, namun pasti tidak kurang dari kerugian materiil kurang lebih sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah)";

28. Bahwa tidak terdapat dasar dan alasan Tergugat I harus membayar ganti rugi kepada Para Penggugat karena tidak ada perbuatan Tergugat I terkait pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga mengharuskan Tergugat I membayar ganti rugi kepada Para Penggugat.

Disamping itu, meskipun telah memohonkan ganti kerugian materiil dengan jumlah tidak kurang dari Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), Para Penggugat nyatanya tidak memberikan perincian secara jelas dari mana angka atau perhitungan nilai kerugian tersebut diperoleh dan tidak pula didasari bukti-bukti yang cukup serta tanpa dasar hukum yang sah;

29. Bahwa sehubungan dengan tuntutan ganti rugi yang demikian itu, maka sudah selayaknya Majelis Hakim dalam perkara a quo menperlihatkan dan mempertimbangkan, yurisprudensi-yurisprudensi Mahkamah Agung RI mengenai tuntutan ganti

kerugian hanyalah dapat dimohonkan terhadap kerugian yang nyata-nyata diderita dan disertai dengan perincian mengenai kerugian tersebut guna menolak permohonan ganti kerugian dari Para Penggugat yaitu Yurisprudensi sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung RI No. 2556 K/Pdt /2009, tanggal 2 Nopember 2010:

oleh karena tuntutan ganti rugi hanya berdasarkan perkiraan yang tidak disertai perincian dan bukti-bukti yang cukup maka tuntutan ganti rugi harus tolak"

Putusan Mahkamah Agung RI No. 873 K/Sip/1975, tanggal 6 Mel 1977:

"Tuntutan Penggugat mengenai keuntungan perusahaan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak terperinci sebagaimana mestinya, sehingga telah jelas berapa jumlah keuntungan yang secara tepat menjadi hak Penggugat"

Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970:

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar gugatan yang tidak sempurna, setidaknya-tidaknya apa yang dituntut kurang jelas Karena telah dirumuskan secara konkrit (tegas) akan ganti rugi yang dituntut, lagipula tidak terperinci kerugian-kerugian apa saja"

Putusan Mahkamah Agung RI No. 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983:

"Menimbang bahwa oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak terperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh judex factie, maka gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima";

30. Bahwa berdasarkan apa yang telah Tergugat I jelaskan diatas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak permohonan ganti kerugian materiil yang dimohonkan Para Penggugat, dikarena permohonan ganti rugi

tersebut tidak jelas dari mana perolehannya dan hanya mendasarkan perkiraan Para Penggugat, serta tidak didasarkan pada dasar hukum yang sah;

31. Bahwa Para Penggugat pada dasarnya telah mengetahui dan menyadari bahwa dilaksanakannya lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat I disebabkan karena Penggugat I tidak melakukan kewajiban untuk penyelesaian pembiayaan kepada Tergugat I.
32. Bahwa sebelumnya Para Penggugat telah mengajukan gugatan yang inti dan pokok permasalahannya sama dengan Gugatan a quo di Pengadilan Negeri Surabaya dalam Perkara No.197/Pdt.G/2017/PN.Sby., Pengadilan Negeri Gresik dalam Perkara No.7/Pdt.G/2017/PN.Gsk. dimana kedua perkara tersebut telah diputus dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap yang amar putusannya menerima eksepsi Tergugat I dengan menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara dan Pengadilan Agama Surabaya dengan register perkara No.2933/Pdt.G/2017/PA.Sby. yang mana atas gugatan tersebut Para Penggugat dinyatakan pihak yang tidak beritikad baik dengan tidak menghadiri mediasi dengan para pihak oleh karenanya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
33. Pengadilan Agama Surabaya dalam Perkara No. 2933/Pdt.G/2017/PA. Sby ("Perkara 2933"), yang telah diputus dengan putusan berkekuatan hukum tetap dengan amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (vide Putusan Pengadilan Agama Surabaya No.2933/Pdt.G/2017/PA.Sby. tanggal 21 Desember 2017);
34. Bahwa dengan mengajukan Gugatan a quo, Para Penggugat nampaknya beritikad buruk, untuk mengharapkan -- kalau tak hendak dikatakan "memaksakan" keluarnya putusan - putusan Hakim yang sekiranya dapat menguntungkan Para Penggugat,

padahal setiap lelang eksekusi Hak Tanggungan, dilaksanakan sama seperti eksekusi Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde). Jadi dengan demikian jelaslah bahwa setiap lelang eksekusi Hak Tanggungan, patut mendapat perlindungan hukum termasuk dari lembaga peradilan maupun Pemerintah selaku penyelenggara Negara;

35. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan yang tersebut di atas, lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat I cukup beralasan dan mempunyai dasar hukum yang jelas sehingga patut dikabulkan, oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa perkara a quo untuk memutuskan dengan menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankel(k Veklaard);
36. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas atas tuntutan Para Penggugat pada Petitum point 2 (dua) sehubungan dengan permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) yang dimohonkan untuk diletakan dalam perkara ini, karena posita Gugatan Para Penggugat tidak memuat secara jelas dan tegas objek yang dimohonkan untuk diletakan sita jaminan (Conservator Beslag), sehingga terdapat ketidaksesuaian antara Posita dengan Petitum, yang mengakibatkan Gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (obscuur libel);
37. Bahwa jika objek yang dimaksud Para Penggugat untuk diletakan sita jaminan (Conservator beslag) adalah Jaminan Pembiayaan, maka dengan ini Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak permohonan sita jaminan (Conservator Beslag) yang dimohonkan Para Tergugat, karena terhadap Jaminan Pembiayaan tersebut telah dibebankan

dengan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) dan peringkat II (kedua);

38. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 394 K/Pdt/1984 tanggal 13 Mei 1985, intinya menyatakan "... barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang kepada bank tidak dapat dikenakan sita jaminan...".

Demikian juga dengan pendapat ahli hukum Prof. Dr. ST. Remy Sjahdeni, SH., dalam bukunya berjudul HAK TANGGUNGAN dari penerbit Alumni/1999/Bandung, edisi kedua, cetakan I tahun 1999 pada halaman 40 sampai dengan 42, menyatakan :

- 1) Diatas Hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan;
- 2) Tidak dapat diletakkan sita atas Hak Tanggungan adalah sejalan dengan tujuan diadakannya Hak Tanggungan;

39. Bahwa Permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat tidak berdasarkan hukum karena :

- a. Gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum ;
- b. Berdasarkan Pasal 227 HIR/261 Rbg Jo. 197 ayat (:3) HIR maka harus terdapat alasan-alasan yang cukup untuk dikabulkannya permohonan sita jaminan ;

Sita jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya tidak memenuhi ketentuan syarat untuk dapat dikabulkannya permohonan tersebut, sehingga dengan demikian berdasarkan hal tersebut patutlah kiranya jika Yang Mulia Majelis Hakim yang Terhormat untuk menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat;

40. Bahwa demikian juga tentang permohonan putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad) yang terdapat pada Posita Gugatan Para Penggugat point 8 (delapan) harus ditolak dan dikesampingkan karena tidak sesuai dengan SEMA No.03 Tahun

1971, dengan menunjuk pasal 180 (1) HIR dan Pasal 191 (1) Rechtsregl Buitengewsten, yang mensyaratkan:

- Adanya Surat autentik atau tulisan tangan yang mempunyai kekuatan pembuktian;
- Adanya keputusan yang sudah mempunyai kekuatan pasti yang menguntungkan Penggugat dan mempunyai hubungan gugatan baru;
- Adanya gugatan provisionil yang dikabu/kan;
- dalam sengketa-sengketa mengenai "bezitsrech"

41. Bahwa Tergugat I ingin menyampaikan suatu adagium yang mungkin kurang dipahami oleh Para Penggugat tetapi pasti diketahui oleh semua lapisan masyarakat, utamanya pengusaha, bahwa yang namanya hutang, sampai kapanpun tetaplah menjadi hutang yang harus dibayar, apalagi Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai kedudukan hukum yang kuat untuk mendapatkan kembali haknya dengan cara menjual aset jaminan pembiayaan apabila Nasabah ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana diatur dalam Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT.

42. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo agar mengesampingkan seluruh dalil-dalil Para Penggugat, sehingga adalah patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan Para Penggugat , atau setidaknya dinyatakan Gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

43. Berdasarkan fakta-fakta hukum dan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, kiranya sudah cukup alasan yuridis bagi Majelis

hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa perkara a quo untuk memustuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk Verklaard);

DALAM PROVISI

1. Menolak permohonan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya provisi;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Milik No. 3712/Randuagung, yang terletak di Perumahan Bukit Randu Agung Indah Regency Blok FE Nomor 03 Dn Randuagung, Kecamatan Kebonnas, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur yang tercatat atas nama nama Drg. Erna Nurwijayati (Penggugat II), Surat ukur no 1426/08.19/2007) tanggal 20 Juli 2007 seluas 215 M² (dua ratus lima belas meter persegi) adalah sah dan telah sesuai dengan Undang Undang yang berlaku
3. Menyatakan Para Penggugat adalah Para Penggugat yang beritikad buruk;
4. Menolak permohonan sita jaminan (conservatoir tedag) yang dimohonkan Para Penggugat;

5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-abilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa, Tergugat II mengajukan jawabannya secara tertulis pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas permohonan provisi yang diajukan oleh Para Penggugat karena tidak berdasar hukum dan tidak beralasan sama sekali, sebagaimana akan Tergugat II uraikan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat pada posita halaman 7 angka 10 dan petitum halaman 8 bagian provisi, pada pokoknya menyatakan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Bahwa Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan apapun terhadap tanah dan bangunan dengan alas hak Serifikat Hak Milik (SHM) No. 3712/Desa Randu Agung, surat ukur No. 1426/08.19/2007 tanggal 20 Juli 2007, luas 215 m² terletak di perumahan Bukit Randu Agung Regency Blok FF No. 03 Desa Randu Agung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik an. Drg. Erna Nurwijayati (selanjutnya ditulis objek sengketa perkara a quo);
 - b. Bahwa Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menetapkan objek sengketa perkara a quo dalam keadaan status quo;

- c. Bahwa Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- sehari, setiap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV lalai memenuhi isi putusan ini.

Tentang Tuntutan Provisi Para Penggugat Agar Para Tergugat Tidak Melakukan Kegiatan Apapun terhadap Objek Sengketa

2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas permohonan Para Penggugat pada posita halaman 7 angka 10 dan petitum halaman 8 bagian provisi, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat pada perkara a quo adalah lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa perkara a quo, yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permohonan PT Bank Muamalat. Tbk Cabang Surabaya Darmo in casu Tergugat I melalui surat permohonan lelang No. 1341/BMUSBY-DARMO/X1/2015 tanggal 3 Nopember 2015.
- b. Bahwa sesuai uraian huruf a tersebut di atas, maka permohonan Para Penggugat agar Para Tergugat tidak melakukan tindakan apapun terhadap objek sengketa dan agar objek sengketa perkara a quo tetap berada dalam status quo, sudah masuk dalam pokok perkara.
- c. Bahwa permohonan Para Penggugat tersebut bertentangan/tidak sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 279 K/SIP/1976, yang menyatakan bahwa: "Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak".

- d. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 24, Pasal 25 ayat (1), dan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana diubah dengan PMK Nomor 106/PMK.06/2013 (selanjutnya ditulis PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang), yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 24

"Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual dan atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum."

Pasal 25 ayat (1)

"Pembatalan lelang dengan putusan/penetapan pengadilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai."

Pasal 27

"Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang di luar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a) SKT untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan be/urn ada;
- b) Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana, khusus Lelang Eksekusi;
- c) Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor / tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan objek lelang;
- d) Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/sita eksekusi/sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;

- e) Tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang;
- f) Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18;
- g) Dihapus;
- h) Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan;
- i) Keadaan memaksa (force majeure)/kahar;
- j) Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual/Pemilik Barang; atau
- k) Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang."

Hal tersebut juga sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974 sebagai berikut: *"Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan"*.

- e. Bahwa berdasarkan uraian huruf a s.d. d tersebut di atas, maka permohonan provisi Para Penggugat pada angka 1 dan 2 sangatlah tidak beralasan menurut hukum dan patut kiranya Majelis Hakim menolak permohonan provisi Para Penggugat pada angka 1 dan 2.

Tentang Tuntutan Uang Paksa (dwangsoom)

3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas permohonan provisi Para Penggugat pada angka 3 yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap para Tergugat lalai memenuhi isi putusan, dengan alasan baliwa permintaan uang paksa (dwangsoom) dimaksud bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

– Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 791 K/Sip/1972 menyatakan:

a. *"Dwangsoom hanya bisa berlaku terhadap perkara tergugat yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan di dalam pasal 1234 BW;*

b. *Dwangsoom tidak bisa diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum (PMH) ataupun perjanjian hutang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan".*

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 307 K/Sip/1976, tgl. 7 Desember 1976, antara lain menyatakan:

a. "Uang paksa (Dwangsoom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang;

b. Dwangsoom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi rill".

4. Bahwa sesuai uraian-uraian tersebut di atas, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar kiranya berkenan menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut.

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini.
2. *Eksepsi Gugatan Kabur/Obscuur Libel.*
 - a. Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat sangat tidak jelas dan kabur, khususnya formulasi gugatan, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (duidelijk).
 - b. Bahwa esensi pokok gugatan Para Penggugat adalah mendalilkan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi antara posita dan petitum gugatan Para Penggugat tidak sinkron atau terjadi pertentangan, karena setelah dicermati dalam Posita gugatan Para Penggugat tidak ada dalil yang menyatakan dan menyebutkan bahwa tindakan mana yang dilakukan oleh Para Tergugat khususnya Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat II, namun pada faktanya di dalam Petitumnya Para Tergugat meminta Majelis Hakim perkara a quo untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
 - c. Bahwa untuk itu, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak jelas dan kabur (obscur libel) karena tidak jelas hubungan antara posita dan petitumnya, sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), sebagaimana tertuang

dalam yurisprudensi MARI No. 1360K/Sip/1973 yang menyebutkan pada pokoknya bahwa sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat dimintakan dalam Petitum, oleh karena itu Petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.

3. *Eksepsi Gugatan Para Penggugat Keliru Pihak (Error in Persona)*
 - a. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya memasukkan Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan RI cq. DJKN cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur cq. KPKNL Surabaya (in casu Tergugat II) sebagai pihak dalam perkara a quo.
 - b. Bahwa dalam Pasal 16 ayat (2) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada intinya mengatur bahwa Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang. Dalam perkara a quo, sudah jelas bahwa yang bertindak sebagai Penjual/Pemilik Barang dalam pelaksanaan lelang a quo adalah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. cabang Surabaya selaku Tergugat I, sebagaimana diakui dengan tegas juga oleh Para Penggugat.
 - c. Bahwa berdasarkan ketentuan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut di atas, maka Para Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat II sebagai pihak yang digugat dalam perkara a quo, karena apabila terdapat gugatan, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang (in casu Tergugat I).
 - d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat II akan menanggapi gugatan Para Penggugat a quo dalam bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini;
2. Bahwa Tergugat II mohon agar semua yang tertuang dalam Eksepsi tersebut di atas dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil dan alasan Para Penggugat pada keseluruhan posita gugatannya yang pada intinya menyatakan tindakan pelelangan atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dengan alas hak berupa SHM No. 3712/Desa Randuagung, seluas 215 m², Surat Ukur No. 1426/08.19/2007, yang terletak di Desa Randuagung, Kec. Kebomas, Kab. Gresik, Propinsi Jawa Timur (selanjutnya ditulis objek sengketa perkara a quo), yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat 1, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 021/2016 tanggal 20 Januari 2016, tergolong ke dalam Lelang Sukarela yang memerlukan persetujuan Para Penggugat dalam pelaksanaan lelang, dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:
 - a. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, bahwa pelelangan terhadap objek sengketa perkara a quo yang tertuang dalam Risalah Lelang No. 021/2016 tanggal 20 Januari 2016 adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang

Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- b. Bahwa objek sengketa perkara a quo yang telah dilelang merupakan jaminan utang Para Penggugat selaku debitur kepada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. cabang Surabaya selaku Tergugat 1, sebagaimana terdapat dalam Perjanjian Pembiayaan Pembelian Hunian Syariah Muamalat dengan Akad Murabahah No. 18 tanggal 30 Maret 2011 dan Akad Murabahah No. 20 tanggal 7 November 2012, dengan agunan berupa objek sengketa.
- c. Bahwa alasan dilaksanakannya penjualan objek sengketa perkara a quo melalui lelang adalah karena Para Penggugat telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian Pembiayaan Pembelian Hunian Syariah Muamalat dengan Akad Murabahah No. 18 tanggal 30 Maret 2011 dan Akad Murabahah No. 20 tanggal 7 November 2012 sebagaimana telah disebut pada huruf b tersebut di atas.
- d. Bahwa terhadap tindakan wanprestasi Para Penggugat tersebut, Tergugat 1 telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis/somasi kepada Para Penggugat, antara lain Surat Peringatan I No. 1162/BMI/C-SBYNIII/2014 tanggal 7 Agustus 2014, Surat Peringatan II No. 1394/BMI/C-SBYNI11/2014 tanggal 22 Agustus 2014 dan Surat Peringatan III No. 1591/BMI/C-SBY/IX/2014 tanggal 8 September 2014.
- e. Bahwa pada kenyataannya Para Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat somasi. Oleh karena itu, Tergugat I memiliki hak untuk menjual objek sengketa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang

Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut: "Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta men gambil pelunasan piutangnya dan i basil penjualan tersebut".

- f. Bahwa hal tersebut pada huruf e jawaban, telah disepakati dalam akta — akta perikatan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan akta hak tanggungan atas objek sengketa, dan perikatan tersebut merupakan Undang — Undang bagi kedua belah pihak (vide Pasal 1338 KUHPerdara).
- g. Bahwa mendasari uraian tersebut di atas, secara jelas dan tegas pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa perkara a quo tergolong ke dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dan berlaku seluruh ketentuan-ketentuan terkait pelaksanaan Lelang Eksekusi serta tidak memerlukan persetujuan Para Penggugat dalam (hal pelaksanaannya.

Tentang Proses Pelelangan;

- 4. Bahwa Tergugat II menolak dalil Para Penggugat dalam gugatannya yang pada intinya meminta dibatalkannya Risalah Lelang No. 021/2016 tanggal 20 Januari 2016 dengan alasan harga/nilai limit terhadap Objek Hak Tanggungan berada di bawah harga pasar, dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:
 - a. Bahwa dalil utama Para Penggugat tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar karena dalam keseluruhan surat gugatannya, Para Penggugat gagal/lalai menuliskan dan memberikan harga berapa yang sesuai dengan harga pasar sebenarnya sehingga dapat dipastikan

gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang tidak berdasar hukum.

- b. Bahwa selain itu, menyambung uraian pada butir 3 di atas, selanjutnya Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa perkara a quo melalui surat No. 1341BMI/SBY-DARMO/XI/2015 tanggal 3 November 2015 kepada Tergugat II, hal mana telah sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

"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".

- c. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan a quo, maka selanjutnya Tergugat II telah memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif sesuai Pasal 6 angka 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

- d. Bahwa dokumen-dokumen lelang yang diajukan oleh Tergugat I tersebut telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 12 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut:

"Kepala KPKNIJ 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".

- e. Bahwa karena telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang termasuk penetapan nilai limit, maka Tergugat II selanjutnya menetapkan hari dan tanggal lelang terhadap objek sengketa perkara a quo, yaitu pada tanggal 20 Januari 2016, sebagaimana tertuang dalam surat Kepala KPKNL Surabaya No. S-5615NVKN.10/KNL.01/2015 tertanggal 21 Desember 2015.
- f. Bahwa sesuai dengan Pasal 35 ayat (1) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tergugat I juga telah menyampaikan kepada Kepala KPKNL Surabaya mengenai Harga Limit untuk Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek sengketa perkara a quo, yang mana penetapan harga limit tersebut sepenuhnya merupakan tanggung jawab dari Tergugat I (vide Pasal 35 ayat (2) PMK No. 93/PMK.06/2010).
- g. Bahwa ketentuan Pasal 44 ayat (1) huruf a PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur sebagai berikut:
 - 1) *Pengumuman Lelang untuk Lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:*
 - a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang Pertama ke Pengumuman Lelang Kedua berselang 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang Kedua tidak jatuh pada hari libur/hari besar; Berdasarkan ketentuan tersebut, Penjual (in casu Tergugat I) telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua)

kali melalui selebaran/pengumuman terpel pada tanggal 22 Desember 2015, dan melalui surat kabar/harian "Surya" pada tanggal 06 Januari 2016 sebagai pengumuman lelang kedua.

- h. Bahwa selanjutnya ketentuan Pasal 22 ayat (1) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut:

"Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat "

Berdasarkan hal tersebut, untuk sahnya pelaksanaan lelang pihak Penjual telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 543/2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, yang pada intinya menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa SHM No. 3712 a.n. Erna Nurwijayati telah dibebani Hak Tanggungan peringkat I dan II, yang diterbitkan untuk keperluan lelang.

- i. Bahwa dalam pelaksanaan lelang atas objek sengketa perkara a quo telah dimenangkan oleh Sholahudin (dhi. Tergugat IV). Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dan i pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat II telah mengeluarkan Risalah Lelang No. 021/2016 tanggal 20 Januari 2016 sebagai akta otentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna (vide Pasal 1870 KUH Perdata yang menentukan bahwa "suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya").
- j. Bahwa dikarenakan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek sengketa perkara a quo yang dilakukan oleh Tergugat II atas Rermintaan Tergugat I telah

sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 021/2016 tanggal 20 Januari 2016 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 3 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan "Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku 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").

5. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 3 dan 4 Jawaban di atas, sudah jelas dan terang bahwa tidak terdapat fakta hukum yang menunjukkan bahwa Tergugat II melanggar ketentuan prosedur lelang serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang sehingga lelang harus dinyatakan tidak sah atau dan batal demi hukum, sebagaimana dalil Para Penggugat.
6. Bahwa dalam permasalahan a quo Tergugat II melaksanakan penjualan lelang terhadap objek sengketa atas permohonan Tergugat I, adalah dalam kapasitasnya melaksanakan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian, pelaksanaan lelang dan Risalah Lelang adalah sah dan berkekuatan hukum karena dilaksanakan dan dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Tentang Tuntutan Ganti Ruqi

7. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas daft dan tuntutan Para Penggugat pada posita angka 07, dan petitum angka 8 dan 9 yang

menuntut Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), karena tidak terdapat fakta yang menunjukkan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat

8. Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi tersebut juga tidak berlandaskan hukum yang ada, sebab tidak diperinci secara tegas, sehingga harus ditolak karena bertentangan dengan yurisprudensi berikut ini:

a. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117K/Sip/1971 :

"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Pelawan, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan."

b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971 :

"Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Pelawan tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Pelawan harus ditolak oleh Pengadilan."

c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PTB:

"Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak."

Tentang Tuntutan Dwansoom

5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil dan tuntutan Para Penggugat pada posita angka 10 dan petitum dalam provisi angka 3 yang meminta ditetapkannya uang paksa (dwangsom) sebesar

Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari karena tuntutan ini, membuktikan itikad buruk Para Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo, di mana Para Penggugat terkesan ingin mencari keuntungan dengan seketika dan i Para Tergugat, oleh karenanya dalil gugatan Para Penggugat ini haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

6. Bahwa permintaan uang paksa dimaksud juga bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 791 K/Sip/1972 yang menyatakan:
 - a. "Dwangsom hanya bisa berlaku terhadap perkara tergugat yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan di dalam pasal 1234 BW;
 - b. Dwangsom tidak bisa diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum (PMH) ataupun perjanjian hutang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan".
- Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 307k /Sip/1976, tgl. 7 Desember 1976, antara lain menyatakan:
 - a. "Uang paksa (Dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang;
 - b. Dwangsom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil".

Tentang Tuntutan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bil voorraad)

7. Bahwa Tergugat II juga dengan tegas menolak tuntutan Para Penggugat pada posita angka 08 surat gugatannya agar Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad), karena sesuai dengan ketentuan Pasal 180 H.I.R jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, tuntutan uitvoerbaar bij voorraad tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dan i Para Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Para Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberkkan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :
- a. gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscrift) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
 - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - c. gugatan tentang sewa nnyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
 - d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;
 - e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
 - f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;

g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

8. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan provisionil, dinyatakan secara tegas bahwa "setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No. 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan".

Tentang Tuntutan Perbuatan Melawan Hukum yang Didalilkan Para Penggugat

9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas Petitum Para Penggugat dalam gugatannya halaman 9 angka 4 yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim untuk menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad)".
10. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
- Harus ada perbuatan;
 - Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
 - Harus ada unsur kesalahan;

- Harus ada kerugian yang diderita;
 - Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.
11. Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.
 12. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, dalam gugatan Para Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil Para Penggugat yang dapat menunjukkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Tergugat II sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
 13. Bahwa justru sebaliknya sangat terlihat jelas gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat II adalah tidak berdasar hukum.
 14. Bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum, sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat II yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum
 15. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah tertanggapi melalui jawaban Tergugat II tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang

terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menolak Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

atau

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

Bahwa, atas jawaban dan atau eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, maka Para Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis pada persidangan tertanggal 26 Juni 2018, yang pada pokoknya menolak jawaban dan atau eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa, dari jawab menjawab antara Para Penggugat dan Para Tergugat yaitu Tergugat I dan Tergugat II yang telah memberikan jawaban dan eksepsinya, selanjutnya Para Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 26 Juni 2018, dan setelah tahap pengajuan replik dari Para Penggugat, kemudian dalam persidangan oleh Majelis Hakim menunda pemeriksaan perkara ini guna untuk pertimbangan selanjutnya;

Bahwa, kemudian Majelis Hakim setelah bermusyawarah dan telah berkesimpulan untuk tidak melanjutkan pemeriksaan perkara ini karena dianggap telah cukup;

Bahwa, untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala hal-hal yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini adalah merupakan rangkaian dan termasuk dalam pertimbangan putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah seperti telah diuraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, masing-masing diwakili oleh kuasa hukumnya, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan keabsahan Surat Kuasa Khusus yang dibuat oleh Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, serta kedudukan Penerima Kuasa sebagaimana pertimbangan berikut ini ;

Menimbang, bahwa penerima kuasa Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah Advokat dan telah terdaftar pada Perhimpunan Advokat Indonesia (PERADI) dan Surat Kuasa Khusus yang diberikan kepada Penerima Kuasa, telah memenuhi unsur kekhususan karena secara jelas menunjuk untuk perkara gugatan ekonomi syari'ah yang diajukan oleh Para Penggugat di Forum Pengadilan Agama Surabaya, dengan memuat materi telaah yang menjadi batas dan isi dari materi kuasa yang diberikan, maka Majelis Hakim berpendapat, bahwa Surat Kuasa Khusus dimaksud dapat dinyatakan sah, dan karenanya Penerima Kuasa harus pula dinyatakan telah mempunyai kedudukan dan kapasitas sebagai Subjek Hukum yang berhak melakukan tindakan hukum atas nama Pemberi Kuasa dalam perkara gugatan ekonomi syari'ah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 49 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 beserta penjelasannya yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua

dengan Undang-Undang Nomor 50 tahun 2009, perkara *a quo* adalah termasuk kewenangan Pengadilan Agama, dan telah diajukan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku oleh karenanya harus dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa sebelum pemeriksaan pokok perkara *a quo* dilanjutkan, Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Para Penggugat dengan Para Tergugat yang hadir yaitu Tergugat I, dan Tergugat II, serta telah dilakukan upaya mediasi oleh mediator **Drs. H. Bahrul Hayat, S. H.** yaitu mediator ekonomi syari'ah yang terdaftar di Pengadilan Agama Surabaya, dan berdasarkan hasil mediasi dari mediator tersebut yang telah dilaksanakan sejak tanggal 27 Maret 2018 sampai dengan 24 April 2018, dinyatakan tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Para Penggugat didasarkan pada dalil-dalil yang pada pokoknya yaitu Para Tergugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, telah melakukan tindakan dan atau/perbuatan melanggar hukum (Onrecht matigedaad) yaitu Tergugat I PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Surabaya, beralamat di Jalan Raya Darmo Nomor 81 Surabaya, dengan perantara Tergugat II Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, beralamat di Jalan Indrapura, Nomor 5, Surabaya (Gedung Keuangan Negara) yaitu pada tanggal 20 Januari 2016 tanpa adanya pemberitahuan kepada Para Penggugat atau tanpa melibatkan Para Penggugat kemudian oleh Tergugat II telah melakukan pelelangan secara sukarela terhadap: " Sebidang Tanah dan Bangunan yang berdiri diatasnya tersebut dalam Sertipikat Hak Milik /SHM Nomor : 3712/ Desa Randuagung, Surat Ukur Nomor : 1426/08.19/2007 tanggal 20 Juli 2007, luas tanah 215 M2, terletak di Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Propensi Jawa Timur a.n Drg.Erna Nurwijayati " (Tanah Milik Penggugat), dengan pemenang lelang yaitu Tergugat IV Sholahuddin, pekerjaan Kepala Desa yang bertempat tinggal di Banyubang, RT. 012, RW. 001, Desa Banyubang, Kecamatan Selokoro, Kabupaten Lamongan, dan

sebagai akibat dari penjualan secara pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL Surabaya (Tergugat II) tersebut, Para Penggugat menganggap telah dirugikan dengan harga tanah dan bangunan sebagai obyek hak Tanggungan sebagaimana tersebut diatas terjual dengan harga/nilai limit jauh berada dibawah harga pasar yaitu seharga sebesar Rp.850.500.000 ,- (delapan ratus lima puluh juta lima ratus ribu rupiah) Sehingga hal ini menurut Penggugat tidak sesuai dengan “ Asas Kepatutan “ dan “ Asas Kepantasan“ serta “ Asas Kebiasaan “ dan telah melanggar prinsip syariah yang berlaku menurut hukum, oleh karena itu Para Penggugat mohon agar Risalah Lelang No. 021/2016 tanggal 20 Januari 2016 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa atas pertanyaan Ketua Majelis, Para Penggugat menyatakan dimuka sidang bahwa terhadap gugatannya tersebut tidak mengalami perubahan-perubahan dan tetap pada dalil-dalil gugatannya semula;

Menimbang, bahwa Para Tergugat yaitu Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban dan atau eksepsi yaitu Tergugat I dengan jawaban dan atau eksepsi tertanggal 05 Juni 2018, dan Tergugat II dengan jawaban dan atau eksepsinya yang pada pokoknya akan diuraikan berikut ini;

Menimbang, bahwa pertama-tama yang akan dipertimbangkan yaitu mengenai eksepsi dari Tergugat I, dan Tergugat II yang diajukan bersamaan dengan jawabannya dan masing-masing mengajukan eksepsi yaitu sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

EKSEPSI TERGUGAT I:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Para Tergugat, yaitu Tergugat I dan Terugat II adalah seperti telah terurai diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok eksepsi dari Tergugat I yaitu sebagai berikut:

1. *Gugatan Penggugat mengandung azas nebis in idem*, dengan alasan atas perkara a quo telah pernah diputus 3 (tiga) kali yang **pertama** putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam Perkara No.197/Pdt.G/2017/PN.Sby. telah diputus tertanggal 15 November 2016, putusan **kedua** Putusan Pengadilan Negeri Gresik dengan nomor perkara No.7/Pdt.G/2017/PN.Gsk. diputus tanggal 12 Juni 2017, **ketiga** Putusan Pengadilan Agama Surabaya dalam Perkara No.2933/Pdt.G/2017/PA.Sby. yang telah diputus tanggal 21 Desember 2017 (NO);
2. *Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang mengadili dan memeriksa perkara a quo*, dengan alasan:
 1. Antara Para Penggugat dan Tergugat I telah melakukan akad yang pembiayaan murabahah Nomor 18 tanggal 30 Maret 2012 (aqad yang pertama), dan aqad yang kedua yaitu aqad Nomor 20 tanggal 07 November 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan Evva Yery Mahmudah, S.H. Notaris di Gresik;
 2. Bahwa didalam aqad tersebut telah terjadi perjanjian bahwa apabila terjadi sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I, maka diselesaikan melalui Badan Arbitrase syari'ah Nasional (BASYARNAS);
3. Bahwa Para Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan atas perkara ini karena Para Penggugat telah wanprestasi terlebih dahulu;
4. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur/tidak jelas (*obscure libel*), dengan alasan Para Penggugat bahwa obyek hak tanggungan sebagaimana tersebut telah terjual dibawah harga yaitu Rp. 850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) tanpa menyebutkan harga pasar yang layak dan Para Penggugat menyatakan harga penjualan lelang sukarela dibawah harga limit atau harga terlalu rendah dan juga memohon kepada Majelis

Hakim agar menentukan harga yang sewajarnya dan sepatutnya sesuai dengan kepatutan menurut syariah islam;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I pada poin I tersebut maka Majelis Hakim menilai adalah eksepsi yang tidak berdasar hukum, oleh karena suatu gugatan dapat dikatakan nebis in idem apabila perkara yang obyeknya sama dan subyek sama dan diputus secara positif yaitu diputus secara tuntas atau telah diproses sampai pada tahap pembuktian dan atau bukan putusan NO, sehingga dengan demikian oleh Majelis Hakim eksepsi Tergugat poin I dinyatakan tidak beralasan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I pada poin ke 2, yang menyatakan Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang mengadili perkara ini dengan alasan bahwa sesuai aqad pembiayaan secara Murabahah antara Para Penggugat dengan Tergugat I dengan aqad Nomor 18 tanggal 30 Maret 2012, dan Nomor 20 tanggal 07 November 2012, pada aqad tersebut telah diperjanjikan bahwa apabila terjadi sengketa antara Para Penggugat dan Tergugat I, maka diselesaikan secara Basyarnas (Badan Arbitrase Syari'ah Nasional), dengan demikian menurut Majelis Hakim eksepsi ini harus lah dibuktikan sehingga dinyatakan tidak beralasan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I pada poin ke 3, yang menyatakan Para Penggugat tidak berhak untuk mengajukan gugatan ini karena Para Penggugat telah wanprestasi terlebih dahulu, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi ini harus dinyatakan tidak beralasan;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat I pada poin ke 4 (empat) yang menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat kabur/tidak jelas/obscure libel (vide gugatan Para Penggugat poin ke 4.1 sampai poin 4.3), menurut Majelis Hakim eksepsi ini telah berdasar hukum untuk dipertimbangkan;

EKSEPSI TERGUGAT II;

Menimbang , bahwa eksepsi dari Tergugat II yaitu pada pokoknya sebagai berikut:

1. *Gugatan Para Penggugat kabur (obscuur libel)*, yaitu gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat sangat tidak jelas/kabur yaitu formulasi gugatan tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, dan Para Penggugat mendalilkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga antara posita dan petitum tidak sinkron karena dalam dalil gugatan Penggugat tidak ada yang menjelaskan adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, dan dalam petitumnya Para Penggugat menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
2. *Gugatan Para Penggugat pihak yang keliru (error in persona)*, yaitu Para Penggugat memasukkan Pemerintah RI. Cq. Kementerian Keuangan RI. Cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur Cq. KPKNL Surabaya (Tergugat II) sebagai pihak dalam perkara a quo, oleh karena itu berdasarkan eksepsi dari Tergugat II, maka Majelis Hakim dapat mempertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa selain dari eksepsi Para Tergugat I dan Tergugat II yang patut dipertimbangkan seperti telah terurai di atas, maka Majelis Hakim berpendapat dengan pertimbangan yaitu dalil gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak jelas dan atau kabur (obscuur libel) karena antara posita dan petitum tidak saling mendukung, dimana dalam dalil gugatan Para Penggugat mulai posita poin 1 sampai dengan poin ke 10, ternyata tidak ada poin yang menjelaskan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dan Para Tergugat, yaitu Tergugat I, II, III dan IV sebagai pertimbangan yang menjadikan adanya legal stunding (kualitas para pihak) dalam pangajuan perkara ini;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya tanpa dijelaskan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dan Para Tergugat secara langsung mendalilkan Para Tergugat yaitu Tergugat I, II, III dan Tergugat IV telah melanggar hukum (perbuatan hukum) sebagaimana telah dijelaskan dalam pokok perkara pada posita I sampai posita ke 7 dan dalam posita poin ke 4 yaitu Tergugat I melalui Tergugat II, telah melakukan penjualan pelelangan secara sukarela terhadap sebidang tanah dan bangunan berdiri di atasnya tersebut dalam sertifikat Hak Milik /SHM Nomor 3712/Desa Randuagung, Surat Ukur Nomor 1426/08.19/2007 tanggal 20 Juli 2007, luas tanah 215 M2, terletak di Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, an. Drg. Nurwijayati (Tanah Milik Penggugat), sehingga menurut Para Penggugat telah dirugikan secara materiil namun tidak pasti dan tidak kurang dari Rp. 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah), hal ini pun juga yaitu dengan tidak adanya kepastian jumlah kerugian dan dengan memohon kepada Majelis Hakim untuk menentukan sesuai dengan prinsip syariat islam, oleh karena itu menurut Majelis Hakim gugatan Para Penggugat dapat dianggap tidak jelas/Kabur (obscuur libel);

Menimbang, bahwa Para Penggugat seharusnya dalam pengajuan perkara gugatan ekonomi syariah ini yang pertama-tama harus dijelaskan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dan Para Tergugat yaitu Para Penggugat adalah nasabah Bank Muamalat, Tbk. Cabang Surabaya (Tergugat I) dan Para Penggugat telah melakukan akad pembiayaan dari Tergugat I dengan fasilitas Al Murabahah (jual beli secara murabahah), yaitu *yang pertama* dengan aqad pembiayaan Nomor 18 tertanggal 30 Maret 2012, dan *yang kedua* aqad pembiayaan Murabahah nomor 20 tertanggal 07 November 2012, dengan agunan sebidang tanah dan bangunan berdiri di atasnya tersebut dalam sertifikat Hak Milik /SHM Nomor 3712/Desa Randuagung, Surat Ukur Nomor 1426/08.19/2007 tanggal 20 Juli 2007, luas tanah 215 M2, terletak di Desa Randuagung,

Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, an. Drg. Nurwijayati (Tanah Milik Penggugat);

Menimbang, bahwa tentang perlunya ada hubungan hukum antara Penggugat dan Para Tergugat karena hal ini sangat penting untuk mengetahui adanya hubungan hukum apa yang menjadi legal standing Para Penggugat dan Para Tergugat, sehingga berkualitas sebagai pihak dalam perkara ini (*persona stundi in iudicio*);

Menimbang, bahwa suatu perbuatan hukum atau pelanggaran hukum yang seharusnya didasari dengan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dan Para Tergugat, namun dalam dalil atau dalam posita Para Penggugat tidak ada yang menjelaskan atau tidak jelas/kabur, kemudian dalam petitum poin ke 7, dengan mendalilkan Para Tergugat telah melakukan pelanggaran hukum atau perbuatan hukum, apalagi Tergugat I tidak kelihatan atau tidak jelas pelanggaran hukum apa dan hanya melalui Tergugat II yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya melakukan pelelangan terhadap agunan Para Penggugat atau obyek sengketa dimaksud;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Para Penggugat dapat dinyatakan kabur/tidak jelas (*obscur libel*), sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat I, dan Tergugat II harus dikabulkan;

II. DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Provisi dari Para Penggugat yaitu agar Para Tergugat I, Tergugat II, III dan Tergugat IV tidak melakukan kegiatan apapun terhadap obyek sengketa dimaksud, yaitu terhadap sebidang tanah dan bangunan berdiri di atasnya tersebut dalam sertifikat Hak Milik /SHM Nomor 3712/Desa Randuagung, Surat Ukur Nomor 1426/08.19/2007 tanggal 20 Juli 2007, luas tanah 215 M2, terletak di Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, an. Drg. Nurwijayati (Tanah Milik Penggugat), maka oleh karena sudah masuk dalam narah pokok perkara, maka

berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 279K/SIP/1976, yang menyatakan bahwa “ permohonan Provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang mengenai pokok perkara harus ditolak”, oleh karena gugatan dalam provisi mengenai dalil Para Penggugat ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai dalil Para Penggugat tentang gugatan Provisi yaitu agar sebidang tanah dan bangunan berdiri di atasnya tersebut dalam sertifikat Hak Milik /SHM Nomor 3712/Desa Randuagung, Surat Ukur Nomor 1426/08.19/2007 tanggal 20 Juli 2007, luas tanah 215 M2, terletak di Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, an. Drg. Nurwijayati (Tanah Milik Penggugat) berada dalam status a quo, maka hal ini juga telah masuk dalam pokok perkara maka seharusnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai dalil gugatan Para Penggugat tentang menghukum Tergugat I, II, III dan IV untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 1000.000,00 (satu juta rupiah) perhari kepada Tergugat I, II, III dan Tergugat IV, atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya lalai memenuhi isi putusan provisi ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791K/Sip/1972 menyatakan:

- a. Dwangsoom hanya bisa berlaku terhadap perkara tergugat yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1234 BW;
- b. Dwangsoom tidak dapat diterapkan dalam perbuatan melawan Hukum (PMH) ataupun perjanjian hutang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan;

Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 307K/Sip/1976, tgl 7 Desember 1976, antara lain menyatakan bahwa:

- Uang paksa (Dwangsoom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang;
- Dwangsoom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil, dengan demikian gugatan Para Penggugat tentang menuntut Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) harus dinyatakan ditolak;

II. DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah dinyatakan kabur/tidak jelas (obscuur libel), maka permohonan sita jaminan (CB) yang diajukan oleh Para Penggugat, harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 935 K/Sip/1985 dan Nomor 3534 K/Sip/1984, oleh karena eksepsi Tergugat I, dan Tergugat II telah dikabulkan, maka dalam pokok perkara gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet onvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa untuk memenuhi maksud Pasal 57 ayat (3) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989, yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, Tentang Peradilan Agama, maka berdasarkan maksud Pasal tersebut dan untuk mendapatkan kepastian hukum maka Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 181 ayat 1 HIR Para Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan, maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang tercantum sesuai dengan amar putusan;

Memperhatikan, segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

1. DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

2. DALAM PROVISI:

- Menolak gugatan Provisi Para Penggugat;

3. DALAM POKOK PERKARA:

- 3.1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
3. 2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 2.758.000,00 (dua juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya pada hari Selasa tanggal 10 Juli 2018 Masehi, bertepatan dengan tanggal 26 Syawal 1439 Hijriyah, oleh kami Majelis Hakim yang terdiri dari Dra. Hj. Nurjaya, M.H. selaku Ketua Majelis, Drs. H. Wahid Ridwan, M.H., dan Drs. Zainal Arifin, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Taufiq Rahman Effendi, S.H.,M.H. sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Substitusi Para Penggugat, dan Kuasa Tergugat I, diluar hadirnya Tergugat II, dan tanpa hadirnya Tergugat III dan Tergugat IV.

Ketua Majelis,

Dra. Hj. NURJAYA,M.H.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Drs. H. WAHID RIDWAN, M.H.

Drs. ZAINAL ARIFIN, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

TAUFIQ RAHMAN EFFENDI, S.H.,M.H.

Perincian biaya perkara :

| | | |
|----------------------|-------|--------------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | : Rp. | 30.000,- |
| 2. Biaya Proses | : Rp. | 50.000,- |
| 3. Biaya Panggilan | : Rp. | 2.667.000,- |
| 4. Biaya Redaksi | : Rp. | 5.000,- |
| 5. Biaya Meterai | : Rp. | 6.000,- |
| Jumlah | : Rp. | <u>2.758.000,-</u> |

(dua juta tujuh ratus lima puluh delapan
ribu rupiah)