

PUTUSAN

Nomor 428/Pdt.G/2022/PA.Sby



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syariah antara:

HJ. SAADAH HJ. TOYIBAH, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Jl. Wonokusumo Wetan 66 RT 004, RW 010, Kelurahan Wonokusumo, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, sebagai PENGGUGAT 1;

H. MARWI alias H. ZAMAWI, Kewarganegaraan Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl. Wonokusumo Wetan 66 RT 004, RW 010, Kelurahan Wonokusumo, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, sebagai PENGGUGAT 2;

Selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II memberi kuasa kepada ACHMAD DRAJAT, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Advokat A. Drajat Siswa Utama, S.H., M.H. & Partners Kota Surabaya, Berkantor Cabang/ Branch Office: di Dukuh Kupang XVIII/No. 61, Dukuh Pakis, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 01 Januari 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya Tanggal 21 Januari 2022, selanjutnya sebagai kuasa para Penggugat;

melawan

PT. Bank Permata, Tbk, Kantor Cabang Surabaya, Beralamat/ Berkantor di Jl. Panglima Sudirman Nomor 54-56 Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Donny Rustriyandi Dasuki, S.H., M.H., M. Yusuf Adidana, S.H., M.H., Hedi Hudaya, S.H., M.H., Purwo Susanto, S.H., M.kn., Andika Dimas Ramanda, S.H., Devis Dersi Anugerah, S.H., M.H., Fandi Handaru Prasetya, S.H.. para Advokat yang berkantor di "RsturiyandiRaharjo Law Office" beralamat di Jalan Cikatomas II Nomor 1A Rawa Barat, Kebayoran

Baru, Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus Tanggal 8 Februari 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya, Tanggal 24 Februari 2022, sebagai TERGUGAT I,;

Kepala KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Surabaya, Beralamat/ Berkantor di Jl. Indrapura Nomor 05 Kota Surabaya sebagai TERGUGAT II;

PHILIP, Warga Negara Indonesia, Beralamat /Bertempat Tinggal di Graha Famili Blok P Nomor 69 RT 002 RW 011, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Davy Hindranata, S.H., M.H., Rizky Anggara Yoga Pratama, S.H. dan Cressida Mutiara Puspitasari, S.H., Advokat dari kantor “Davi Hindranata & Partners” berkantor di Jl. Raya Gubeng No. 30-32 Blok B-1 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus Tanggal 28 Januari 2022 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya Tanggal 3 Februari 2022, sebagai TERGUGAT III;

Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, Berkantor/Beralamat di Jl. Krembangan Barat Nomor 57, Krembangan Sel, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, sebagai TERGUGAT IV;

Selanjutnya TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV disebut sebagai PARA TERGUGAT;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan para pihak di muka sidang;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatan Tanggal 21 Januari 2022 telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya, dengan Nomor 428/Pdt.G/2021/

PA.Sby Tanggal 21 Januari 2022 dengan dalil-dalil pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa :

Pada hari Jumat tanggal 28 September 2012 telah ditandatangani bersama “ Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR iB Ijarah Muntahiyyah Bittamlik “ Nomor : KK/0002-120924/N/MOR antara Penggugat 1 Hj. Sa Adah Hj.Toyibah sebagai Subjek Hukum (Nasabah) dengan disetujui oleh Penggugat 2 sebagai suami dan Tergugat 1 dalam hal ini PT.Bank Permata , Tbk Kantor Cabang Surabaya (Bank) yang terdiri dari ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam: Pasal 1: Definisi; Pasal 2: Fasilitas; Pasal 3: Ketentuan Tambahan; Pasal 4: Ketentuan Lain-Lain;

2. Bahwa :

Dalam ketentuan perjanjian pada Pasal : 2. Fasilitas; tertulis dan berbunyi sebagai berikut: Atas permohonan Nasabah kepada Bank, Bank setuju memberikan kepada Nasabah dan berjanji untuk memberikan fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip Ijarah Muntahiyya Bittamlik dengan cara menyediakan dan selanjutnya menyerahkan Objek Sewa kepada Nasabah dan Nasabah kemudian akan menyewa Objek Sewa dari Bank, dan Nasabah setuju untuk menerima fasilitas dari Bank dengan kondisi dan ketentuan sebagaimana diatur antara lain sebagai berikut :

2.1. Bank setuju untuk memberikan kepada Nasabah dan Nasabah setuju untuk menerima fasilitas pembiayaan KPR iB Ijarah Muntahiyya Bittamlik (selanjutnya disebut “Fasilitas“) dalam Mata uang IDR dari Bank dengan Pagu Fasilitas sebesar Rp1.742.746.500,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh dua juta tujuh ratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah), untuk jangka waktu Fasilitas 180 (seratus delapan puluh) bulan, yang dimulai sejak tanggal penarikan pertama Fasilitas, dengan objek sewa adalah:

“Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya SHM Nomor: 4330 Terletak di Perum Pakuwon City Cluster Long Beach 505 Nomor: 25 Kalisari Mulyorejo, Kota Surabaya a.n Pemegang Hak H. Marwi / H. zamawi”;

- 2.2. Pencairan fasilitas akan dilakukan oleh Bank apabila Nasabah telah memenuhi ketentuan Pasal 3 ayat 1 SKU dan Bank telah menerima surat bukti pengurusan (covernote) sertifikat hak atas tanah, Akta Jual Beli, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dokumen - dokumen dari developer dan atau Notaris atau pihak lain yang telah disetujui oleh Bank;

3. Bahwa :

Intinya sesuai dengan ketentuan: Pasal 3 Ketentuan Tambahan “Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR iB Ijarah Muntahiyah Bittamlik” Nomor: KK/0002-120924/N/MOR antara Penggugat 1 Hj.Sa Adah Hj.Toyibah sebagai Subjek Hukum (Nasabah) dan Tergugat1 dalam hal ini PT. Bank Permata, Tbk Kantor Cabang Surabaya (Bank) guna menjamin tertib pembayaran Nasabah yang dijadikan sebagai Jaminan Kebendaan (ZakelijkeRecht) dalam Perjanjian sebagaimana dimaksud yakni antara lain berupa: “Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya SHM Nomor: 4330 Terletak di: Perum Pakuwon City Cluster Long Beach 505 Nomor: 25 Kalisari Mulyorejo, Kota Surabaya a.n Pemegang Hak H.Marwi / H.zamawi;

4. Bahwa :

Terhadap penerimaan fasilitas pembiayaan KPR iB Ijarah Muntahiyah Bittamlik (selanjutnya disebut “Fasilitas”) dalam Mata uang IDR dari Bank dengan Pagu Fasilitas sebesar Rp1.742.746.500 , - (satu milyar tujuh ratus empat puluh dua juta tujuh ratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah), untuk jangka waktu Fasilitas 180 (seratus delapan puluh) bulan sebagaimana tersebut dalam posita gugatan para Penggugat pada angka Nomor: 02 di atas, telah dibayar oleh Penggugat 1 pada angka diatas 90 % (Sembilan Puluh Persen) dan/atau hampir lunas kepada Tergugat 1 PT. Bank Permata, Tbk Kantor Cabang Surabaya;

5. Bahwa :

Tergugat 1 PT.Bank Permata Tbk Kantor Cabang Surabaya pada hari Jumat tanggal 07 Mei 2021 melalui perantara Tergugat 2 KPKNL Surabaya melakukan Eksekusi Hak Tanggungan (lelang) terhadap : “Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya SHM Nomor: 4330 Terletak di Perum Pakuwon City Cluster Long Beach 505 Nomor: 25 Kalisari Mulyorejo , Kota Surabaya a.n Pemegang Hak H.Marwi / H.zamawi“, Dengan pemenang lelang Tergugat 3: PHILIP, Warga Negara Indonesia , Beralamat / Bertempat Tinggal di: Graha Famili Blok P Nomor : 69 RT 002 RW 011, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya dan dilanjutkan Eksekusi Hak Tanggungan (pengosongan) hari Selasa tanggal 14 Desember 2021 oleh Pengadilan Negeri Surabaya. Dengan tanpa menghiraukan dan/atau mengabaikan keberatan-keberatan secara hukum yang telah diajukan oleh para Penggugat sebelum Eksekusi Hak Tanggungan (lelang) dan/atau Eksekusi Hak Tanggungan (pengosongan) dilakukan;

6. Bahwa :

- 1) Eksekusi Hak Tanggungan (lelang) yang dilakukan pada hari Jumat tanggal 07 Mei 2021 melalui perantara Tergugat 2 KPKNL Surabaya oleh Tergugat 1 PT. Bank Permata, Tbk Kantor Cabang Surabaya, bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku antara lain ketentuan:
 - a. Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 tanggal 19 – 02 - 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo Peraturan Perubahannya : Mengenai Nilai Likuidasi;
 - b. Telah dibayar oleh Penggugat 1 pada angka diatas 90 % (Sembilan Puluh Persen) dan/atau hampir lunas kepada Tergugat 1 PT.Bank Permata, Tbk Kantor Cabang Surabaya;

2) Eksekusi Hak Tanggungan (pengosongan) yang dilakukan pada hari Selasa tanggal 14 Desember 2021 oleh Pengadilan Negeri Surabaya berdasarkan permintaan eksekusi pengosongan oleh: PHILIP, Warga Negara Indonesia, Beralamat / Bertempat Tinggal di Graha Famili Blok P Nomor 69 RT 002 RW 011, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku antara lain ketentuan :

- a. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 3 Tahun 2018 Tanggal 16 November 2018 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan: Angka Romawi II Huruf A. Perdata Umum : Angka Nomor 3: Upaya hukum terhadap permohonan pembatalan penetapan yang berasal dari permohonan sepihak (ex parte) dapat dilakukan dengan cara mengajukan gugatan atau perlawanan atau kasasi;
- b. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor: 4 Tahun 2016 Tanggal 9 Desember 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan: Huruf B.Perdata Umum : Angka Nomor : 8: Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan fiducia yang akadnya berdasarkan prinsip syariah Merupakan kewenangan peradilan agama sedangkan yang selainnya merupakan kewenangan peradilan umum; Huruf C. Kamar Agama : Angka Nomor 2: Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan fiducia yang akadnya berdasarkan prinsip syariah merupakan kewenangan peradilan agama sedangkan yang selainnya merupakan kewenangan peradilan umum;

7. Bahwa :

Dengan demikian Tindakan dan/atau perbuatan dari Tergugat 1, 2, 3, 4 : PT.Bank Permata, Tbk, Kantor Cabang Surabaya, Beralamat/Berkantor di: Jl.Panglima Sudirman Nomor: 54-56 Kota Surabaya; Kepala KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Surabaya, Beralamat/Beralamat/Berkantor di Jl.Indrapura Nomor: 05 Kota Surabaya; PHILIP, Warga Negara Indonesia, Beralamat / Bertempat Tinggal di: Graha Famili Blok P Nomor: 69 RT 002 RW 011, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya ; Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, Berkantor/Beralamat di: Jl.Krempangan Barat Nomor: 57, Krempangan Sel, Kecamatan Krempangan, Kota Surabaya;

Dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan pada dasarnya adalah sebagai tindakan dan/atau perbuatan melanggar hukum yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku;

8. Bahwa :

Sebagai akibat Perbuatan Melanggar Hukum (Onrechtmatigedaad) yang dilakukan oleh para Tergugat kepada para Penggugat sebagaimana tersebut dalam posita gugatan para Penggugat di atas, para Penggugat telah dirugikan oleh para Tergugat secara materiil. Selanjutnya jika dihitung secara rasional para Penggugat telah menderita kerugian materiil sebesar kurang lebih sebagai berikut:

Kerugian Materiil :

Jumlah kerugian materiil yang diderita oleh para Penggugat adalah sebesar tidak dapat ditentukan secara pasti, namun pasti tidak kurang dari kerugian materiil sebesar Rp.5000.000.000 ,- (Lima Milyar Rupiah);

Dan/atau

Jumlah kerugian materiil Penggugat yang dianggap patut dan layak serta adil menurut Ketua Pengadilan Agama Surabaya;

Dan wajib menurut hukum para Tergugat untuk membayarnya kepada para Penggugat dalam perkara ini;

9. Bahwa :

Agar gugatan dari para Penggugat berkaitan dengan tuntutan ganti rugi ini tidak menjadi sia-sia (ILLUSOIR), maka para Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Agama Surabaya meletakkan sita (beslag) Terhadap:

“ Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya SHM Nomor : 4330 Terletak di: Perum Pakuwon City Cluster Long Beach 505 Nomor: 25 Kalisari Mulyorejo, Kota Surabaya a.n Pemegang Hak H. Marwi/H. zamawi “, Serta selanjutnya untuk dinyatakan sah dan berharga;

10. Bahwa :

Berkaitan dengan gugatan Penggugat dalam perkara ini, mohon kiranya Ketua Pengadilan Agama Surabaya menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun para Tergugat mengajukan upaya hukum banding, kasasi maupun verzet sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180 HIR. Stbl. 1941 Nomor : 44;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan gugatan para Penggugat sebagaimana tersebut di atas, maka para Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Agama Surabaya, untuk dapat memanggil para Tergugat supaya hadir dalam Majelis Persidangan pada waktu yang ditentukan untuk itu, serta memeriksa, mengadili dan memutuskan sebagai hukum:

PETITUM :

TUNTUTAN :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga (Van Waarde Verklaard) sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan bahwa gugatan dari para Penggugat adalah tepat dan beralasan serta dibenarkan menurut hukum;

4. Menyatakan bahwa para Tergugat telah melakukan tindakan dan / atau telah melakukan Suatu Perbuatan Melanggar Hukum (Onrechtmatigedaad);
5. Menyatakan bahwa:
 - 1) Risalah Lelang pada tanggal 07 Mei 2021 terhadap jual beli lelang:
“Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya SHM Nomor: 4330 Terletak di Perum Pakuwon City Cluster Long Beach 505 Nomor 25 Kalisari Mulyorejo, Kota Surabaya a.n Pemegang Hak H.Marwi/ H.zamawi“
Adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat
 - 2) Eksekusi Hak Tanggungan (pengosongan) yang dilakukan pada hari Selasa tanggal 14 Desember 2021 oleh Pengadilan Negeri Surabaya berdasarkan permintaan eksekusi pengosongan oleh PHILIP, Warga Negara Indonesia, Beralamat/Bertempat Tinggal di Graha Famili Blok P Nomor 69 RT 002 RW 011, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku antara lain ketentuan:
Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor: 4 Tahun 2016 Tanggal 9 Desember 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;
6. Menyatakan :

Para Penggugat telah dirugikan secara materiil dengan rincian kerugian materiil sebesar kurang lebih sebagai berikut :

Kerugian Materiil:

Jumlah kerugian materiil yang diderita oleh para Penggugat adalah sebesar tidak dapat ditentukan secara pasti, namun pasti tidak kurang dari kerugian materiil sebesar Rp5000.000.000 ,- (Lima Milyar Rupiah);

Dan/atau

Jumlah kerugian materiil para Penggugat yang dianggap patut dan layak serta adil menurut Ketua Pengadilan Agama Surabaya;

Dan wajib menurut hukum para Tergugat untuk membayarnya kepada para Penggugat dalam perkara ini;

7. Menghukum para Tergugat membayar kerugian materiil kepada para Penggugat sebesar kurang lebih sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

Jumlah kerugian materiil yang diderita oleh para Penggugat adalah sebesar tidak dapat ditentukan secara pasti, namun pasti tidak kurang dari kerugian materiil sebesar Rp5000.000.000 ,- (Lima Milyar Rupiah);

Dan/atau

Jumlah kerugian materiil para Penggugat yang dianggap patut dan layak serta adil menurut Ketua Pengadilan Agama Surabaya;

Dan wajib menurut hukum para Tergugat untuk membayarnya kepada para Penggugat dalam perkara ini;

8. Menyatakan :

Gugatan para Penggugat dalam perkara ini, dijatuhkan dengan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun para Tergugat mengajukan upaya hukum banding, kasasi maupun verzet sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180 HIR.Stbl.1941 Nomor : 44;

9. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini dan / atau biaya-biaya perkara menurut hukum;

SUBSIDAIR :

Apabila Ketua Pengadilan Agama Surabaya berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat dan para Tergugat serta para Turut Tergugat hadir di persidangan, sedangkan Tergugat IV

tidak hadir dan tidak menyuruh wakilnya untuk hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut;

Bahwa atas pertanyaan Ketua Majelis, Kuasa para Penggugat menyerahkan asli surat gugatan dan asli surat persetujuan prinsipal untuk beracara secara elektronik, kemudian surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang diupload pada aplikasi e-Court, lalu diverifikasi oleh Ketua Majelis;

Bahwa Majelis Hakim telah mendamaikan kedua belah pihak, bahkan telah memerintahkan untuk menempuh mediasi dengan menunjuk sdr. Drs. Tontowi, S.H., M.H., Hakim Mediator Pengadilan Agama Surabaya, namun sesuai laporan mediasi Tanggal 17 Maret 2022, upaya tersebut tidak berhasil;

Bahwa, kemudian pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat yang ternyata isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa kemudian Ketua Majelis memberikan penjelasan bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat telah setuju beracara secara elektronik, maka Ketua Majelis wajib menetapkan jadwal persidangan elektronik (*Court Calendar*) untuk tahapan jawab, replik dan duplik;

Bahwa atas penjelasan Ketua Majelis, Penggugat dan Tergugat menyatakan sepakat terhadap penetapan jadwal persidangan elektronik dan menyerahkan secara tertulis kesepakatan jadwal persidangan elektronik tersebut, kemudian Ketua Majelis membacakan penetapan jadwal persidangan elektronik (*Court Calendar*);

Bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah menyampaikan jawaban tertulisnya Tanggal 24 Maret 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. PENGADILAN AGAMA SURABAYA TIDAK BERWENANG UNTUK MEMUTUS DAN MEMERIKSA PERKARA A QUO (KEWENANGAN ABSOLUT)

1. Bahwa sebagaimana dalam posita Penggugat angka 7 yang menyatakan :

“Dengan demikian Tindakan dan/atau perbuatan Tergugat I, 2, 3, 4 : PT. Bank Permata, Tbk., Kantor cabang Surabaya, Beralamat/Berkantor di : Jl. Panglima Sudirman Nomor: 54-56, Kota Surabaya: **Kepala KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Surabaya, Beralamat/ Berkantor di Jl. Indrapura Nomor: 05, Kota Surabaya;** Philip, Warga Negara Indonesia, Beralamat/Bertempat Tinggal di: Graha Famili Blok P Nomor : 69, RT 002, RW 011, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya; **Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, Berkantor/ Berlatat di: Jl. Krembangan Barat Nomor: 57, Krembangan Sel, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya;**

Dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan pada dasarnya adalah sebagai **tindakan dan/atau perbuatan melanggar hukum yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku**”.

Kemudian dalam Petitum Para Penggugat pada angka 5 ke 1 menyatakan bahwa “Risalah Lelang pada tanggal 07 Mei 2021 terhadap jual beli lelang : Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya SHM Nomor : 4330 Terletak di : Perum Pakuwon City Cluster Long Beach 505 Nomor : 25, Kalisari Mulyorejo, Kota Surabaya an Pemegang Hak H. Marwi/H.Zamawi” adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”.....dst

2. Bahwa sebagaimana dalam PERATURAN MAHKAMAH AGUNG (PERMA) Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, pasal 2 angka (1) menyebutkan :

“(1) perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmaige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan **peradilan tata usaha negara.**”

Selanjutnya, dalam PERMA No. 2 Tahun 2019, Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 angka (4) “**Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan**

dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan.”

Pasal 1 angka (2)

“**Pejabat Pemerintah** adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan baik di lingkungan Pemerintahan maupun penyelenggara Negara lainnya.”

3. Bahwa dalam perkara *a quo* Tergugat II adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, yang salah satu tugasnya adalah menyelenggarakan lelang eksekusi, lelang non-eksekusi wajib, serta lelang sukarela, sehingga Tergugat II secara jelas dan terang memenuhi kualifikasi sebagai **Pejabat Pemerintahan** dan penetapan lelang serta lelang yang dilakukan merupakan sebuah **tindakan pemerintahan**.
Kemudia Tergugat IV adalah Kantor Pertanahan Kota Surabaya II yang mana merupakan Pejabat Pemerintah yang salah tugasnya mengatur dan mengadminitrasikan mengenai tanah.
4. Bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat mendalilkan adanya perbuatan Melawan Hukum yang diantaranya dilakukan oleh Tergugat II (KPKNL Surabaya), dan Tergugat IV (Kantor Pertanahan Kota Surabaya II) dalam pelaksanaan lelang, maka terhadap gugatan Para Penggugat dikualifikasikan sebagai **Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan Pejabat Pemerintahan** dan sebagaimana **PERMA No 2 tahun 2019, untuk Gugatan *a quo* yurisdiksinya berada pada Pengadilan Tata Usaha Negara;**
5. Bahwa dari uraian tersebut, wewenang untuk memutus, memeriksa dan menyelesaikan perkara *a quo* adalah **Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya**, bukan **Pengadilan Agama Surabaya**.

B. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBELLE

1. Bahwa dalam posita gugatan pada angka 6 yang menjelaskan bahwa Eksekusi Hak Tanggungan (Lelang) yang dilakukan pada hari Jumat, tanggal 07 Mei 2021 melalui perantara Tergugat 2 KPKNL Surabaya oleh Tergugat I PT Bank Permata, Tbk., Kantor Cabang Surabaya, bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku antara lain ketentuan :

Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Peraturan perubahannya : mengenai nilai likuidasi.

2. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek jaminan dalam perkara *a quo* pada tanggal 07 Mei 2021, sudah **TIDAK** menggunakan peraturan lelang PMK Nomor: 27/PMK.06/2016, namun telah digantikan oleh Peraturan PMK terbaru yaitu PMK Nomor: 213/PMK.06/2020 yang telah berlaku sejak tanggal 23 Maret 2020;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Penggugat tidak cermat dalam menyusun *fundamentum petendi* dan tidak tepat dalam menyusun *rechtgrond* dengan menggunakan peraturan yang sudah tidak berlaku sebagai dasar hukumnya, maka mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas atau *obscuur*;
4. Sehingga sebagaimana ketentuan **Pasal 8 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (MARI) No. 492 K/Sip/1970**, tanggal 16 Desember 1970 yang menyatakan **“gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima.** Yang mana dipertegas dengan **Yurisprudensi MARI No. 565 K/SIP/1973**, tanggal 21 Agustus 1974, yang mana pada pokoknya menyatakan **“jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”**
5. Bahwa dengan demikian jelas karena gugatan Penggugat tidak jelas/*obscuur libel*, maka gugatan menjadi cacat secara formil, untuk itu sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I mohon agar dalil-dalil yang telah diungkapkan dalam eksepsi dianggap bagian dalam pokok perkara yang mana satu sama lain merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas dan jelas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan jelas oleh Tergugat I;
3. Bahwa benar sebagaimana dalil Para Penggugat pada angka 1, Tergugat I telah memberikan fasilitas pembiayaan kepada Penggugat I berupa Fasilitas KPR iB-IJARAH MUNTAHIYYAH BITTAMLIK, berdasarkan :
 - i. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Pembiayaan IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK No: SKU/0002-120924/N/MOR;
 - ii. Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR iB-IJARAH MUNTAHIYYAH BITTAMLIK (Ketentuan Khusus) Nomor: KK/0002-120924/N/MOR (selanjutnya disebut "**Perjanjian Pembiayaan**")
4. Bahwa atas Fasilitas yang telah diterima, Debitur/Penggugat I memberikan jaminan untuk pengembalian fasilitas tersebut berupa :
 - 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan sesuai dengan SHM No. 4330, dengan luas tanah $\pm 126 \text{ m}^2$ yang terletak di Pakuwon City, Cluster Long Beach Blok S05-25, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, dengan pemegang hak atas nama H. MARWI/H. ZAWAWI; (selanjutnya disebut "**Objek Jaminan**") yang atas jaminan tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan Pertama Nomor 02933/2018 tanggal 29 Juni 2018 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 279/2018 tanggal 02 April 2018;
5. Bahwa berjalannya Pembiayaan, Penggugat I tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana kesepakatan yang telah tertuang dalam Perjanjian Pembiayaan, dan atas **wanprestasi Penggugat I**, Tergugat I telah mengirimkan Surat Peringatan/Somasi sebanyak **3 (tiga)** kali yang ditujukan kepada Penggugat I,

namun Penggugat tetap tidak menunjukkan itikad baiknya untuk memenuhi kewajibannya;

Sehingga tidak relevan dalil Para Penggugat pada angka 4 yang pada pokoknya Penggugat I telah membayar kewajibannya kepada Tergugat I diatas 90 %.

6. Bahwa sebagaimana dalil Tergugat I pada angka 5, mengingat Penggugat I telah diberikan Surat Peringatan/Somasi sebanyak 3 (tiga) kali namun tetap tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam Perjanjian Pembiayaan, benar bahwa Tergugat I telah melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan yang telah sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) huruf b UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan:

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

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

Bahwa atas lelang eksekusi atas objek jaminan, Tergugat telah memberitahukan kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang tertanggal 19 April 2021,

(1) Nomor: 107.A/RMG/CCR-PPL/SBY/IV 2021;

(2) Nomor: 107.B/RMG/CCR-PPL/SBY/IV 2021;

(3) Nomor: 107.C/RMG/CCR-PPL/SBY/IV 2021;

(4) Nomor: 107.D/RMG/CCR-PPL/SBY/IV 2021

7. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 6, 7, dan 8, yang pada pokoknya mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan penjualan berdasarkan nilai likuidasi, sehingga bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dalam Pasal 49 PERMENKEU Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, adalah **hal yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum**;

Bahwa pelaksanaan lelang atas objek jaminan dalam perkara *a quo* pada tanggal 07 Mei 2021, **TIDAK** menggunakan peraturan lelang PMK Nomor: 27/PMK.06/2016, namun telah digantikan oleh Peraturan PMK terbaru yaitu PMK Nomor: 213/PMK.06/2020 yang telah berlaku sejak tanggal 23 Maret 2020, **sehingga dasar hukum yang digunakan oleh Penggugat dalam perkara a quo sudah tidak berlaku dan tidak relevan;**

Bahwa terhadap nilai limit yang digunakan dalam pelelangan, sebagaimana pengaturan dalam Pasal 49 jo. Pasal 48 angka (2), PMK Nomor: 213/PMK.06/2020, dalam Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), **nilai limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki;**

8. Bahwa dengan tidak berlakunya dasar hukum yang digunakan Penggugat, serta ketidakmampuan Penggugat untuk menguraikan perbuatan Tergugat yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, maka terhadap dalil Penggugat pada poin 7 yang pada pokoknya menjelaskan kerugian materiil Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sudah sepatutnya untuk dikesampingkan.
9. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat poin 9 yang pada pokoknya memohon agar diletakkan sita jaminan terhadap Objek Jaminan, adalah **tidak berdasarkan hukum**. Hal ini sebagaimana berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 394 K/Pdt/1984**, tanggal 5 Juli 1985 yang menyebutkan:
“Terhadap tanah yang telah dijaminkan (diagunkan) kepada Bank dan dibebani dengan Hak Tanggungan (dahulu hypotik) tidak dapat diletakkan sita jaminan (CB), akibat juridisnya Mahkamah Agung memerintahkan Pengadilan Agama Surabaya untuk mengangkat CB atas tanah yang telah dijaminkan kepada Bank.”

Dengan demikian, **permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat sangat tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga patut untuk dikesampingkan dan ditolak.**

9. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada poin 10 yang pada pokoknya mengenai agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya upaya hukum dari Para Tergugat mengajukan *Verzet*, *Banding*, *Kasasi*, maupun upaya-upaya hukum lainnya, adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, karena justru sebagaimana uraian Tergugat I di atas, jelas dalil-dalil Penggugat tidak didasarkan atas fakta yang jelas, bahkan Para Penggugat tidak mampu menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang telah Tergugat I lakukan. Sehingga, dengan ketidakmampuan untuk menjelaskan dasar dari gugatan *a quo*, tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 180 HIR;
10. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas sudah sepatutnya Pengadilan Agama Surabaya cq. Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus perkara *a quo* berkenan menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Tergugat I mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*; *atau*
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Tergugat I;
2. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

atau,

DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa, Tergugat II telah menyampaikan jawaban tertulisnya Tanggal 22 Maret 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit Penggugat I pada Tergugat I berupa sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 4330/Kalisari an. H. Marwi/H. Zawawi seluas 126 m²(objek perkara), yang dilakukan melalui Tergugat II dengan status laku terjual lelang kepada Tergugat III.
2. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
 - a. Penggugat I terbukti wanprestasi atas Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR IB – Ijarah Muntahiyah Bittamlik Nomor KK/0002-120924/N/MOR tanggal 28 September 2012, dengan adanya Surat Peringatan I No. 30486/SP1-SYARIAH/RMG/CCR/X/2019 tanggal 21 Oktober 2019, Surat Peringatan II No. 33011/SP2-SYARIAH/RMG/CCR/III/2020 tanggal 9 Maret 2020, dan Surat Peringatan III No. 33290/SP3-SYARIAH/RMG/CCR/III/2020 tanggal 23 Maret 2020, yang ketiganya diterbitkan oleh Tergugat I kepada Penggugat I.
 - b. Proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 482/45/2021 tanggal 7 Mei 2021 sebagai akta otentik, karenanya dalil Para Penggugat mengenai nilai likuidasi berdasarkan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 adalah keliru.
 - c. Para Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, dan karenanya dalil tersebut seharusnya dikesampingkan.
3. Bahwa guna membantah dalil-dalil Para Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

2. Eksepsi Error in Persona

Para Penggugat telah keliru menarik KPKNL Surabaya sebagai pihak dalam perkara a quo:

- Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Para Penggugat adalah mengenai keberatannya atas pelaksanaan lelang objek perkara a quo yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II. Untuk itu perlu Tergugat II sampaikan penjelasan bahwa terjadinya proses lelang objek perkara a quo adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor 002.A/RMG/CCR.SBY/PAC/II/2020 tanggal 4 Januari 2021 dari Tergugat I dan Pengantar Permohonan Penetapan Hari Tanggal Lelang serta Rekomendasi Surat Pengantar SKPT & Permohonan Tempat Pelaksanaan Lelang Nomor 102/DBL-SBY/II/2021 tanggal 4 Februari 2021 dari PT Duta Balai Lelang.
- Bahwa Surat Permohonan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan Nomor 002.B/RMG/CCR.SBY/PAC/II/2021 tanggal 4 Januari 2021 dari Tergugat I sebagaimana mengutip bunyi angka 4: *“Bahwa PT Bank Permata, Tbk akan bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.”*
- Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 13PMK Nomor 213/PMK.06/2020 (PMK Lelang) yang menyebutkan yaitu: *“Penjual bertanggung jawab terhadap:*

k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan

l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf f.

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual. Sehingga tindakan Para Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Surabaya sebagai pihak Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.
- Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila Kementerian Keuangan cq. KPKNL Surabaya masih tetap ditarik dalam perkara *a quo*, maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu, dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Tergugat II dan mengeluarkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Surabaya sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dengan tegas menolaknya guna menanggapi, Tergugat II akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.

3. **Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit**

3.1 Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Para Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Para Penggugat makatelah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Pembiayaan yang telah dilakukan oleh Penggugat I.

3.2 Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR IB – Ijarah Muntahiyah Bittamlik Nomor KK/0002-120924/N/MOR tanggal 28 September 2012 (Perjanjian) adalah Penggugat I/Debitur dan Tergugat I/Kreditur yang telah disetujui oleh Penggugat II, dengan barang jaminan SHM Nomor 4330/Kel. Kalisari an H. Marwi/H. Zawawi.

3.3 Bahwa faktanya, Penggugat I sebagaimana pula diakuinya dalam dalil posita halaman 5 gugatan, tidak dapat melunasi 100% utangnya kepada Tergugat I. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Penggugat I telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat I sebagai bentuk tanggungjawab Penggugat I sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.

3.4 Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).

3.5 Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Para Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu

Wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Para Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukannya.

3.6 Bahwa sebagaimana pula pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:

- Alinea kedua halaman 92 putusan

“Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;”

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

“bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor

018/PK/NB/PDP/III/2016,	Perjanjian	Kredit	Nomor
037/PK/NB/PDP/VI/2016,	Perjanjian	Kredit	Nomor
052/PK/NB/PDP/IX/2016,	Perjanjian	Kredit	Nomor
025/PK/NB/PDP/III/2017,	Perjanjian	Kredit	Nomor
049/PK/NB/PDP/VI/2017,	Perjanjian	Kredit	Nomor

086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;

“bahwa kemudian Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Penggugat telah cidera janji;

“Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;”

3.7 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Para Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Para Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

4. Tentang Fakta Hukum Objek Dalam Perkara A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

4.1 Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat I pada Tergugat I yang tertuang dalam Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR IB – Ijarah Muntahiyah Bittamlik Nomor KK/0002-120924/N/MOR tanggal 28 September 2012 dan

telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02933/2018 tanggal 29 Juni 2018 dan APHT Nomor 279/2018 tanggal 2 April 2018.

- 4.2 Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
- 4.3 Bahwa *in casu* telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat I atas Perjanjian *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.
- 4.4 Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menegaskan ketentuanekseutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
- 4.5 Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat I melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- 4.6 Bahwa hal tersebut diikuti dan ditegaskan pula di dalam klausul Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik No.:SKU/0002-120924/N/MOR yang berbunyi:
 - Pasal 9. Kelalaian/Pelanggaran:

“2. Dalam hal suatu kejadian kelalaian sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini terjadi dan berlangsung, maka tanpa memperhatikan tenggang waktu tertentu dan tanpa harus melakukan pemberitahuan, permohonan, dan aanya persetujuan, putusan atau penetapan dari pihak manapun, maka:

- a. Kewajiban Bank untuk memberikan Fasilitas kepada Nasabah berdasarkan Akad akan berakhir/berhenti dengan seketika;*
- b. Semua dan setiap jumlah uang yang pada waktu itu terhutang oleh Nasabah berdasarkan Akad menjasi dapat ditagih pembayarannya dengan seketika dan secara sekaligus oleh Bank tanpa perlu peringatan atau teguran berupa apapun dan dari manapun juga; dan*
- c. Bank berhak untuk dan dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenangnya yang timbul dari atau berdasarkan Akad dan atau perjanjian jaminan termasuk eksekusi Barang Jaminan.*

4.7 Bahwa dengan bunyi klausul Perjanjian *a quo*, maka semakin menguatkan bahwa risiko atas *wanprestasi/cidera janji* harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Para Penggugat, terlebih Para Penggugat telah secara sadar mengakui dalam posita gugatan bahwa dirinya hanya membayar 90%. Artinya Penggugat harus sadar pula menerima konsekuensi tersebut sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat I.

4.8 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat I dan Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil petitum angka 7 dan petitum angka 4-5 gugatan serta dalil-dalil Para Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

5. Tentang Dalil Para Penggugat Bahwa Pelelangan Objek Perkara *A Quo* Bertentangan dengan Pasal 49 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Terkait Nilai Likuidasi.

5.1 Bahwa Tergugat II menolak dalil posita angka 1) huruf a halaman 5 gugatan, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Lelang atas objek perkara *a quo* dilaksanakan pada tanggal 7 Mei 2021 sesuai Risalah Lelang Nomor 482/45/2021, yang artinya juklak lelang yang digunakan adalah PMK Nomor 213/PMK.06/2020 dan bukan PMK Nomor 27/PMK.06/2016, sehingga jelas membuktikan dasar hukum yang didalilkan oleh Para Penggugat adalah keliru.
- b. Nilai limit lelang *a quo* telah melalui proses penilaian dari KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan No. File:00059/2.0004-12/PI/07/0548/1/XI/2020 tanggal 23 November 2020 yang telah memberikan opini Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi, sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 49 PMK Nomor 213/PMK.06/2020.
- c. Mencermati hasil penilaian dari KJPP diperoleh Nilai Likuidasi berdasarkan 2 aspek yaitu aspek Dokumen (Sertifikat dan IMB) dan aspek Fisik, dan keduanya menghasilkan nilai yang sama yaitu Rp1.372.300.000,00. Berdasarkan nilai tersebut, maka Tergugat I telah menerapkannya sebagai Nilai Limit, sebagaimana ketentuan Pasal 51 PMK Nomor 213/PMK.06/2020.

5.2 Bahwa lebih lanjut Tergugat II menolak dalil posita angka 07 halaman 5-6 gugatan karena dalil tersebut tidak disertai uraian fakta hukum yang jelas terkait proses eksekusi pengosongan, yang mana secara aturan proses eksekusi pengosongan wajib disertai Penetapan dan Berita Acara dari pengadilan. Oleh karenanya dalil Para Penggugat tersebut secara hukum masih harus diuji kebenarannya.

5.3 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jelas membuktikan dalil-dalil Para Penggugat tersebut adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, dan oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

6. Lelang melalui Tergugat II adalah media/wadah penjualan barang dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli

6.1 Bahwa Tergugat II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.

6.2 Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:

- putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip “jatuh waktu yang dipercepat”. Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.

6.3 Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli, prosedur lelang oleh kantor lelang negara juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan.

6.4 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara *a quo* melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang

memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.

7. Pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli yang Beriktikad Baik yang Dilindungi oleh Hukum

7.1 Bahwa telah terdapat beberapa yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beriktikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

- putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008: Pembeli lelang yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.
- putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007: Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip “jatuh waktu yang dipercepat”. Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.
- SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, mengatur mengenai kriteria Pembeli Beriktikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum.

- SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 butir ke-IX: Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”

7.2 Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Pembeli *in casu* dalam lelang umum *a quo* adalah Pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum.

8. **Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan Oleh Para Penggugat**

8.1 Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Tergugat II, karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan *a quo* Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Para Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

8.2 Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85*jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

8.3 Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat II diawali dengan permohonan dari Tergugat I selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang Nomor 002.A/RMG/CCR.SBY/PAC/II/2020 tanggal 4 Januari 2021 dari Tergugat I dan Pengantar Permohonan Penetapan Hari Tanggal Lelang serta Rekomendasi Surat Pengantar SKPT&Permohonan Tempat Pelaksanaan Lelang Nomor 102/DBL-SBY/II/2021 tanggal 4 Februari 2021 dari PT Duta Balai Lelang.

8.4 Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:

- *Copy* Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR IB – Ijarah Muntahiyah Bittamlik Nomor KK/0002-120924/N/MOR tanggal 28 September 2012;
- *Copy* Surat Peringatan I No. 30486/SP1-SYARIAH/RMG/CCR/X/2019 tanggal 21 Oktober 2019;
- *Copy* Surat Peringatan II No. 33011/SP2-SYARIAH/RMG/CCR/III/2020 tanggal 9 Maret 2020;
- *Copy* Surat Peringatan III No. 33290/SP3-SYARIAH/RMG/CCR/III/2020 tanggal 23 Maret 2020;
- *Copy* SHM Nomor 4330/Kel. Kalisari an H. Marwi/H. Zawawi;
- *Copy* SHT02933/2018 tanggal 29 Juni 2018 dan APHT Nomor 279/2018 tanggal 2 April 2018;
- SKPT Nomor Berkas:15731/2021 tanggal 3 Mei 2021;
- Penilaian dari KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan No. File:00059/2.0004-12/PI/07/0548/1/XI/2020 tanggal 23 November 2020;
- Surat Penetapan Harga Limit Jaminan Terbaru No.002.D/RMG/CCR.SBY/PAC/II/2021 tanggal 4 Januari 2021;
- Surat Pernyataan No.002.B/RMG/CCR.SBY/PAC/II/2021 tanggal 4 Januari 2021;
- Surat Pemberitahuan lelang Nomor:107.A/RMG/CCR-PPL/SBY/IV/2021 tanggal 19 April 2021 dari Tergugat I kepada Penggugat I;

- Surat Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Nomor:107.B/RMG/CCR-PPL/SBY/IV/2021 tanggal 19 April 2021 dari Tergugat I kepada Penggugat II;
- Surat Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Nomor:107.C/RMG/CCR-PPL/SBY/IV/2021 tanggal 19 April 2021 dari Tergugat I kepada Penggugat I;
- Surat Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Nomor:107.D/RMG/CCR-PPL/SBY/IV/2021 tanggal 19 April 2021 dari Tergugat I kepada Penggugat II;
- Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada selebaran tanggal 8 April 2021;
- Pengumuman Lelang Kedua pada surat kabar harian Memorandum tanggal 23 April 2021;

8.5 Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka Tergugat II menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor S-1082/WKN.10/KNL.01/2021 tanggal 12 Maret 2021 yang ditujukan kepada Tergugat I.

8.6 Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang ulang oleh Tergugat II, maka Tergugat I melakukan pemberitahuan lelang kepada Penggugat I, serta pengumuman lelang pada selebaran dan surat kabar harian sebagaimana dokumen persyaratan lelang.

8.7 Bahwa dalam lelang *a quo*, barang jaminan utang Penggugat sebagai objek lelang telah laku terjual kepada Tergugat III (Pembeli Lelang) dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 482/45/2021 tanggal 7 Mei 2021 sebagai akta otentik yang sah menurut hukum.

8.8 Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan

mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim.

9. Tuntutan ganti kerugian yang diajukan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum

9.1 Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada posita dan petitum gugatanyang menuntut pembayaran ganti kerugianmateriil secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.

9.2 Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan diatas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.

9.3 Bahwa tindakan Para Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah.

9.4 Bahwaselain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebutbertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

– putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No.117 K/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 Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

– putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

- putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT.Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

9.5 Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

10. Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) Tidak Berdasarkan Hukum

10.1 Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil posita dan petitum gugatan yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi.

10.2 Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. gugatan didasarkan 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 menyewa 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*.
- 10.3 Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.
- 10.4 Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu “*Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: “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.
- 10.5 Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Para Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

11. Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan A Quo

- 11.1 Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.
- 11.2 Bahwa demikian halnya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Para Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat I, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian *a quo*.

11.3 Bahwa dengan dalil-dalil Para Penggugat yang mengakui tidak membayar lunas kewajiban utangnya kepada Tergugat I dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian *a quo*, maka sepatutnya Para Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara *a quo* sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat I. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Para Penggugat justru berbalik menyerang Tergugat II dengan sengaja mencari-cari celah kesalahan dan menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Tergugat II. Hal tersebut mencerminkan iktikad tidak baik dari Para Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas *wanprestasi* nya yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Para Penggugat.

11.4 Bahwa penetapan Nilai Limit yang telah melalui proses penilaian dari KJPP dan diterapkan oleh Tergugat I dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 47 s.d 51 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, jelas membuktikan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, namun justru merupakan bagian dari proses taat dan tertib hukum.

11.5 Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Para Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 482/45/2021 tanggal 7 Mei 2021 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian materiil yang dimohonkan oleh Para Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menyatakan menolak permohonan *uitverbaar*
6. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Bahwa, Tergugat III telah menyampaikan jawaban tertulisnya Tanggal 17 Maret 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

EKSEPSI GUGATAN CACAT :

1. Bahwa gugatan ini dapat dikatakan cacat karena *Error In Persona* kategori *Plurum Litis Consortium* (Orang yang ditarik sebagai Tergugat/Terlawan tidak lengkap) dengan alasan :
 - Bahwa sesuai Yurisprudensi sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 bahwa : “Suatu Gugatan yang tidak lengkap pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima.”;
 - Bahwa Para Penggugat dalam Posita Gugatannya poin nomer 6 (enam), poin a, halaman 5 (lima) yang menyebutkan pelaksanaan lelang atas permintaan PT. Bank Permata, Tbk (Tergugat I) melanggar PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalil tersebut mempersoalkan soal harga lelang, artinya Para Penggugat keberatan keberatan dengan harga lelang yang dirasa murah, namun Para Penggugat tidak ikut menarik pihak KJPP sebagai pihak yang

memberikan harga acuan kepada PT. Bank Permata, Tbk (Tergugat I) selaku Kreditur dalam penentuan nilai limit lelang, sehingga dapat dikatakan Gugatan ini yang diajukan oleh Para Penggugat adalah Gugatan yang tidak sempurna/cacat karena KURANG PIHAK;

EKSEPSI GUGATAN KABUR :

2. Bahwa Gugatan ini kabur (*obscuur libel*), dengan alasan :

- Bahwa Para Penggugat yang dalam Petitumnya poin nomor 5 (lima) meminta batalnya risalah lelang jelas merupakan ranah pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan merupakan ranah dari Pengadilan Agama, jelas Para Penggugat tidak paham bahwa pembatalan risalah lelang itu ranah dari PTUN;
- Bahwa Para Penggugat yang dalam Petitumnya poin nomor 5 (lima) meminta batalnya risalah lelang tidak terdapat dalam Posita Gugatan Para Penggugat artinya jelas gugatan ini tidak sinkron antara Posita maupun Petitum Gugatannya sehingga termasuk kategori gugatan yang kabur;
- Bahwa Para Penggugat dalam Posita Gugatannya poin nomor 6 (enam) poin a, halaman 5 (lima) yang menyebutkan pelaksanaan lelang atas permintaan PT. Bank Permata, Tbk (Tergugat I) melanggar PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, padahal jelas PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sudah tidak berlaku lagi dan sudah diganti dengan PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, artinya Para Penggugat dalam mengajukan gugatannya tidak memahami dengan baik apa yang ingin dilawannya dan tidak memahami pula aturan yang mengatur persoalan lelang ini.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa perkara dan mengadili perkaranya Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para

Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat III mohon dalil yang tersebut dalam Eksepsi dianggap Kembali termuat dalam pokok perkara serta Tergugat III menyangkal dalil/alasan yang dikemukakan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat III menjadi peserta dan pemenang lelang, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh PT. Bank Permata, Tbk (Tergugat I) dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya (Tergugat II) pada hari Jumat, 07 Mei 2021 terhadap objek debitur yakni Hj. Sa Adah Hj Toyibah (Penggugat I) sebagaimana Pengumuman Lelang yang diterbitkan oleh PT. Bank Permata, Tbk di Koran Duta Masyarakat tanggal 23 April 2021 (Vide Bukti T3-1) dengan objek yaitu:

“ Sebidang Tanah dan Bangunan di atasnya tersebut dalam SHM No. 4330/Kel. Kalisari, LT. 126 m² an. Philip (Dahulu atas nama H. Marwi / H. Zamawi), terletak di Kel. Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota. Surabaya, setempat dikenal dengan terletak di Jalan Taman Kalisari Timur IV No. S5-25, Perum Pakuwon City cluster Long Beach Blok S5-25 Kalisari, Mulyorejo, Surabaya“ (Vide Bukti T-2)

dan dikeluarkan Kutipan Risalah Lelang No. 482/45/2021 tanggal 19 Mei 2021 (Vide Bukti T3-3) dan Kuitansi Lelang No. KW-206/WKN.10/KNL.01/2021 tanggal 07 Mei 2021 (Vide Bukti T3-4);
3. Bahwa saat ini Tergugat III sedang mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan berdasarkan Grose Risalah Lelang No. 482/45/2021 tanggal 07 Mei 2021 (Vide Bukti T3-5) yang terdapat Irah-Irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang disamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*) yang bersifat Eksekutorial sebagai upaya pemenang lelang

sebagai pembeli beriktikad baik yang dilindungi oleh Undang-Undang untuk dapat memperoleh hak-haknya secara penuh yakni penguasaan fisik atas objek yang telah dibelinya dalam lelang tersebut;

4. Bahwa setelah itu Tergugat III mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan melalui kuasa hukumnya yang sama dalam perkara ini melalui suratnya dengan No. Surat 01/S-PN/SBY/P/VI/2021, tertanggal 18 Juni 2021, perihal : Permohonan Eksekusi Pengosongan (Vide Bukti T3-6), bahwa upaya ini dilakukan karena Tergugat III mengambil upaya yang sesuai hukum dan prosedural yakni melalui Eksekusi Pengosongan pada Pengadilan Negeri Surabaya;
5. Bahwa tindak lanjut atas pengajuan permohonan Eksekusi Pengosongan dari Tergugat III, Bapak Ketua PN Surabaya mengabulkan dan memberikan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri (PN) Surabaya No. 35/EKS/2021/PN.Sby (Vide Bukti T3-7) adalah Penetapan untuk Teguran / *Aanmaning* kepada Termohon Eksekusi dalam hal ini Para Penggugat, sedangkan pelaksanaan teguran/*aanmaning* dilaksanakan sampai 2x (dua kali) yang tidak dihadiri oleh Para Penggugat (Termohon Eksekusi), sedangkan Pemohon Eksekusi dalam hal ini Tergugat III selalu hadir prinsipal dan kuasa hukumnya yang sama dalam perkara ini, sehingga oleh karena itu panggilan dianggap cukup dan Para Penggugat (Termohon Eksekusi) dianggap sudah ditegur agar segera mengosongkan jaminannya paling lambat 8 (delapan) hari setelah pelaksanaan teguran/*aanmaning* ini;
6. Bahwa saat itu Tergugat III selaku Pemohon Eksekusi Pengosongan mengajukan Surat perihal Lanjutan Permohonan Penetapan Eksekusi Pengosongan perkara No. 35/EKS/2021/PN. Sby, tertanggal 24 September 2021, dengan No. Surat : 02/S-PN/SBY/P/IX/2021 kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya (Vide Bukti T3-8);
7. Bahwa atas surat kami tersebut Ketua Pengadilan Negeri Surabaya mengeluarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan No 35/EKS/2021/PN.Sby tertanggal 27 Oktober 2021 (Vide Bukti T3-9);

8. Bahwa dengan adanya Penetapan Eksekusi Pengosongan No. 35/EKS/2021/PN.Sby tersebut, Pengadilan Negeri Surabaya membuat :
- Surat perihal Rapat Koordinasi perkara No. 35/EKS/2021/PN. Sby, dengan No. Surat : W14-U1/18562/Hk.02/11/2021 tertanggal 01 Nopember 2021 yang ditujukan kepada Kapolrestabes Surabaya dan Kapolsek Mulyorejo Surabaya (Vide Bukti T3-10);
 - Surat perihal Rapat Koordinasi perkara No. 35/EKS/2021/PN. Sby, dengan No. Surat : W14-U1/18563/Hk.02/11/2021 tertanggal 01 Nopember 2021 yang ditujukan kepada Camat Mulyorejo Surabaya dan Lurah Kalisari Surabaya (Vide Bukti T3-11);
9. Bahwa setelah pelaksanaan Rakor, Pihak PN Surabaya mengeluarkan surat sebagai berikut :
- Surat Perihal : Mohon Bantuan pengamanan untuk pelaksanaan eksekusi pengosongan perkara No. 35/EKS/2021/PN. Sby, dengan No. Surat : W14.U1/20824/Hk.02/11/2021, tanggal 7 Desember 2021, yang ditujukan kepada Kapolrestabes Surabaya dan Kapolsek Mulyorejo Surabaya (Vide Bukti T3-12);
 - Surat Perihal : Mohon Bantuan pengamanan untuk pelaksanaan eksekusi pengosongan perkara No. 35/EKS/2021/PN. Sby, dengan No. Surat : W14.U1/20825/Hk.02/11/2021, tanggal 7 Desember 2021, yang ditujukan kepada Camat Mulyorejo Surabaya, Lurah Kalisari Surabaya, Ketua RW dan Ketua RT Wilayah Jl. Taman Kalisari Timur IV No. S5-25 Perum Pakuwon City, Cluster Long Beach Blok S5-25 Kalisari, Mulyorejo, Di Surabaya (Vide Bukti T3-13);
 - Surat Perihal: Pemberitahuan pelaksanaan eksekusi pengosongan perkara No. 35/EKS/2021/PN. Sby, dengan No. Surat: W14.U1/20826/Hk.02/11/2021, tanggal 7 Desember 2021, yang ditujukan kepada Sdr H. Marwi / H. Zamawi dan atau penghuni objek di Jl. Taman Kalisari Timur IV No. S5-25 Perum Pakuwon City, Cluster Long Beach Blok S5-25 Kalisari, Mulyorejo, Di Surabaya (Vide Bukti T3-

14);

10. Bahwa Tergugat III (Pemohon Eksekusi) menjalankan prosedur sebelum pelaksanaan eksekusi pengosongan yakni dengan melalui Sosialisasi Pra Eksekusi yang dilaksanakan di Polrestaes Surabaya dan Tergugat III melalui suratnya Nomor: 01/S-Polres-Sby/SBY/P/XII/2021 tanggal 02 Desember 2021 (Vide Bukti T3-15) dan pihak Polrestaes Surabaya pun mengabdikan dengan mengeluarkan Surat Perihal Undangan, dengan No. Surat: B/3592/XII/OPS.4.5./2021, tanggal 3 Desember 2021 untuk pelaksanaan Sosialisasi Pra Eksekusi pada tanggal 08 Desember 2021 hari Rabu (Vide Bukti T3-16);
11. Bahwa setelah acara Sosialisasi Pra Eksekusi selesai maka dibagikanlah Resume Sosialisasi Pra Eksekusi tertanggal 08 Desember 2021 (Vide Bukti T3-17);
12. Bahwa pelaksanaan Eksekusi Pengosongan berlangsung lancar pada tanggal 14 Desember 2021 dan Tergugat III (Pemohon Eksekusi) menerima surat-surat sebagai berikut :
 - Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 35/EKS/2021/PN. Sby tertanggal 14 Desember 2021 (Vide Bukti T3-18);
 - Berita Acara Penyerahan Kunci Rumah perkara Nomor 35/EKS/2021/PN. Sby tertanggal 14 Desember 2021 (Vide Bukti T3-19).
13. Bahwa uraian Jawaban ini poin nomor 1 sampai dengan 12 adalah uraian Tergugat III selaku pemenang lelang yang sah yang merupakan pembeli yang beriktikad baik guna memperoleh hak-haknya secara utuh yakni terkait penguasaan fisik atas objek yang dibelinya tersebut;
14. Bahwa saat ini objek sengketa sudah dalam penguasaan fisik oleh Tergugat III selaku pemilik yang sah karena telah dilakukan Eksekusi Pengosongan oleh Ketua PN Surabaya;
15. Bahwa dalam Posita Gugatan Para Penggugat poin nomor 1, 2, 3, 4 yang pada intinya menunjukkan hubungan hukum antara Para Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur tentu hal itu memang benar karena

secara nyata memang ada hubungan hukum berupa pinjam meminjam uang tersebut, terkait dalil perihal nominal pinjaman dan lain-lain tentu merupakan beban pembuktian dari Para Penggugat dan Tergugat I;

16. Bahwa dalam Posita Gugatan poin nomor 5 (lima) yang pada intinya menyampaikan bahwa Tergugat I telah melelang jaminan milik Para Penggugat melalui perantaraan Tergugat II dan ditunjuk Tergugat III sebagai pemenang lelang kemudian Tergugat III melanjutkan dengan Eksekusi Hak Tanggungan (Pengosongan) dengan tanpa mengiraukan keberatan hukum yang diajukan oleh Para Penggugat sebelum Eksekusi Hak Tanggungan dan/atau Eksekusi Hak Tanggungan (Pengosongan) dilakukan, maka Tergugat III jawab sebagai berikut :

- Bahwa perlu Tergugat III benahi terlebih dahulu yang dimohonkan oleh Tergugat III adalah Eksekusi Pengosongan bukan Eksekusi Hak Tanggungan (Pengosongan) karena jika kita menyampaikan Eksekusi Hak Tanggungan jelas ranahnya ada pada Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 (enam) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan bukan merupakan Eksekusi Pengosongan, hal yang demikian perlu dimengerti dengan baik terlebih dahulu oleh Para Penggugat agar tidak salah dalam menyampaikan dalil;
- Bahwa memang benar Tergugat III membeli objek sengketa melalui lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama;
- Bahwa tidak benar Eksekusi Pengosongan tersebut mengabaikan keberatan secara hukum dari Para Penggugat mengingat secara nyata bahwa Para Penggugat telah dipanggil secara patut dan layak guna diberikan teguran selama 2x (dua kali) pun tidak pernah menghadiri panggilan tersebut, sehingga jelas Para Penggugat dianggap telah ditegur atau melewatkan kesempatan untuk menyampaikan hak jawabnya sehingga proses dilanjutkan sampai kepada pelaksanaan

Eksekusi Pengosongan;

- Bahwa jika Para Penggugat (Termohon Eksekusi) terus menerus tidak hadir dalam panggilan yang diberikan oleh PN Surabaya apakah artinya harus tetap menunggu Para Penggugat hadir ? sementara proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini sudah berdasarkan irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan bersifat eksekutorial, hal ini tentu jelas menunjukkan sikap Para Penggugat (Termohon Eksekusi) yang meremehkan panggilan dari Pengadilan tersebut;
- Bahwa Para Penggugat juga harus sadar diri melihat dari berbagai sudut pandang, secara nyata bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini adalah berawal mula dari Para Penggugat yang melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Tergugat I sehingga Tergugat I mengambil langkah mengajukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ke Tergugat II dan ketika berkas sudah lengkap yakni meliputi adanya Surat peringatan I, II, III adanya appraisal yang menilai objek jaminan dari KJPP independent, maka Tergugat II haruslah menetapkan jadwal lelang, dan pada pelaksanaan lelang maka ditunjuklah Tergugat III sebagai pemenang lelang;
- Bahwa proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini diambil juga pasti disebabkan karena Tergugat I merasa Para Penggugat sebagai debitur adalah debitur yang tidak kooperatif karena mungkin sulit dihubungi atau hanya jani-janji saja melakukan pembayaran serta tidak adanya upaya untuk menyelesaikan dengan menjual sendiri objek jaminan sehingga Tergugat I menempuh Langkah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 (enam) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, guna mengambil pelunasan hutang dari Para Penggugat melalui pelelangan umum;

- Bahwa Para Penggugat yang menyampaikan seolah-olah dilakukan Lelang maupun Eksekusi Pengosongan tanpa menguraikan sendiri perbuatan wanprestasi dari Para Penggugat oleh karena itu maka wajar jika Majelis Hakim Menyatakan Para Penggugat adalah Penggugat yang tidak benar dan tidak memiliki iktikad baik;

17. Bahwa Posita Gugatan Para Penggugat poin nomor 6 (enam) yang menyampaikan pada intinya Eksekusi Hak Tanggungan (Lelang) pada tanggal 07 Mei 2021 yang dimohonkan Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II bertentangan dengan ketentuan yakni dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19-02-2016 Tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang jo perubahannya mengenai nilai likuidasi dan karena Para Penggugat telah membayar hamper lunas yakni 90 % kepada Tergugat I, maka Tergugat III jawab sebagai berikut :

- Bahwa PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sudah tidak berlaku lagi dan sudah diganti dengan PMK No. 213./PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, hal ini menunjukkan bahwa Para Penggugat tidak update soal aturan mengenai lelang;
- Bahwa Para Penggugat hanya menyampaikan bertentangan dengan aturan PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengenai nilai likuidasi tanpa menguraikan pasal berapa, dan harga lelang yang dilanggar serta seharusnya bagaimana, tentu dalil ini sifatnya umum sekali, seharusnya sebagai kuasa hukum tentu harus menguraikan dengan detail perbuatan mana yang melanggar aturan, aturan yang mana dan bagaimana seharusnya menurut aturan, karena jika mendalilkan yang sifatnya umum tentu jelas menunjukkan bahwa Para Penggugat tidak memahami masalah ini dengan baik;
- Bahwa Para Penggugat keberatan mengenai harga namun tidak menarik KJPP independent yang memberikan penilaian estimasi harga yang dipakai acuan oleh Tergugat I untuk pelaksanaan Lelang;

- Bahwa kebenaran dalil telah membayar hampir lunas sebesar 90 % tentu merupakan dalil dari Para Penggugat yang nanti menjadi beban pembuktian dari Para Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur, namun jika memang benar apakah dengan telah membayar hampir lunas yakni 90 %, maka Debitur yang wanprestasi bisa dinyatakan aman? Tentu tidak, bahwa yang namanya wanprestasi tetaplah wanprestasi, sehingga Para Penggugat yang merasa hampir lunas kemudian melakukan perbuatan wanprestasi jangan merasa aman dan tidak akan dilelang, proses lelang akan tetap dijalankan namun jika ada sisa atau kelebihan dari hasil penjualan lelang itu maka akan dikembalikan ke Debitur (Para Penggugat) oleh Kreditur (Tergugat I);
- Bahwa menurut R. Subekti dalam bukunya berjudul Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua, Pembimbing Masa, Jakarta, hal 50, tahun 1970 disebutkan bentuk perbuatan wanprestasi yakni sebagai berikut :
 - a. Tidak melakukan apa yang disanggupinya untuk dilakukan;
 - b. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, namun tidak sesuai sebagaimana yang diperjanjikan;
 - c. Melakukan apa yang diperjanjikan tapi terlambat;
 - d. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan

Bahwa jelas bentuk wanprestasi tersebut salah satunya pasti dilakuakn oleh Para Penggugat selaku Debitur dan Ketika perbuatan wanprestasi itu terjadi, Debitur akan diberikan Surat Peringatan sesuai Pasal 1238 KUHPerdara, namun jika diabaikan atau tidak ada iktikad baik untuk penyelesaian maka Bank pasti akan menempuh proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ke KPKNL Setempat;

- Bahwa Tergugat III berikan aturan mengenai lelang agar Para Penggugat paham yakni sebagai berikut :

Bahwa terkait harga lelang yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat juga telah diatur oleh Peraturan Menteri Keuangan, yakni sebagai berikut :

MENGENAI HARGA LELANG :

A. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 47 ayat 2 (dua) yang berbunyi : “ Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual”. (Vide Bukti T3-20).

Penjual dan Kreditur dalam hal ini PT. Bank Permata, Tbk (Tergugat I), Sehingga harga limit lelang memang ditentukan oleh Kreditur, seharusnya jika Para Penggugat memang ingin memperoleh harga yang bagus maka seharusnya ada upaya menjual sendiri atas objek agunan tersebut dan atas inisiatif tersebut dapat disampaikan kepada Kreditur, bagaimana jika Para Penggugat tidak punya iktikad baik untuk tidak mau menjual jaminan secara sukarela? maka jelas aturan ini melindungi kreditur dalam penentuan harga agunan debitur yang mengalami wanprestasi tersebut;

B. - Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 48 ayat 1 (satu) yang berbunyi : “ Penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan : a. Laporan hasil Penilaian oleh Penilai; b. Laporan hasil Penaksiran oleh Penaksir; c. harga perkiraan sendiri ”;

- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 48 ayat 2 (dua) yang berbunyi “ Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) huruf a merupakan Pihak yang telah memperoleh izin Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki ”;

- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 49a yang berbunyi “ Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan lelang Eksekusi Harta Pailit dengan nilai limit paling sedikit Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah). (Vide Bukti T3-20).

Bahwa sekalipun aturan ini yang dapat menggunakan appraisal dari KJPP Independen untuk objek yang berniali Rp. 5.000.000.000,- namun Tergugat I yang melalang harga dibawah Rp. 5.000.000.000,- dan tetap menggunakan appraisal dari KJPP independent jelas merupakan suatu bentuk iktikad baik dari Tergugat I selaku Kreditur agar harga objek lebih benar dan tepat karena dilakukan oleh pihak yang berkompeten untuk itu yakni KJPP independent.

ATURAN MENGENAI PELAKSANAAN LELANG :

Bahwa sejak dikeluarkannya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam pasal 6 (enam) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Atas Tanah yang berbunyi sebagai berikut “ apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”(Vide Bukti T3-21). Inilah yang disebut Parate Eksekusi (Lelang atas kekuasaan sendiri), jadi sejak dikeluarkannya UU No. 4 Tahun 1996 bisa dan dimungkinkan pengajuan lelang oleh Kreditur kepada Kantor Lelang Negara/KPKNL dan tentu tanpa menutup kemungkinan pengajuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Fiat, dan ini adalah merupakan suatu pilihan hukum yang diberikan kepada Kreditur;

Bahwa UU Hak Tanggungan ini lebih menjamin perlindungan hukum kepada Kreditur (Bank) untuk menjamin penyelesaian secara cepat

terhadap debitor-debitor bermasalah (wanprestasi) karena sifat Hak Tanggungan adalah EKSEKUTORIAL karena terdapat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang disamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*);

Bahwa oleh karena pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah sesuai dengan prosedur dan aturan Undang-Undang yang berlaku maka pantaslah apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini Menyatakan proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini sudah sesuai prosedur dan pelaksanaannya dibenarkan sesuai ketentuan yang berlaku serta dianggap sah segala hasil dari pelaksanaan lelang tersebut;

18. Bahwa Posita Gugatan Para Penggugat poin nomor 6 (enam) yang menyampaikan pada intinya Eksekusi Hak Tanggungan (Pengosongan) pada tanggal 14 Desember 2021 melanggar ketentuan perundang-undangan dalam SEMA RI No. 3 tahun 2018 dan SEMA RI No. 4 tahun 2016, maka Tergugat III jawab sebagai berikut :

- Bahwa perlu Tergugat III luruskan karena Para Penggugat yang tidak paham dengan menyebutkan Eksekusi Hak Tanggungan (Pengosongan) padahal jelas-jelas ini adalah proses Eksekusi Pengosongan yang berbeda dengan proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
- Bahwa SEMA tersebut hanya mengatur pengajuan gugatan perlawanan terhadap Penetapan dan hal itu tentu benar dan adalah hak dari Para Penggugat yang tentu dihormati oleh Tergugat III namun Para Penggugat juga harus menghormati proses Eksekusi Pengosongan yang dimohonkan oleh Tergugat III dimana sekalipun ada gugatan ini, Bapak Ketua PN Surabaya pun tetap melaksanakan Eksekusi Pengosongan terhadap objek sengketa yang telah beralih kepemilikan menjadi milik Tergugat III namun fisiknya masih dikuasai oleh Para

Penggugat, hal ini tidak lain karena adanya irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan memiliki kekuatan eksekutorial sehingga bisa dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada gugatan;

- Bahwa jelas dalam Grose Risalah Lelang dengan irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ yang memiliki kekuatan Eksekutorial yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, jelas dalam Grose tersebut disebutkan “ apabila pengosongan tidak dapat dilakukan secara sukarela maka Pemenang Lelang dapat mengajukan ke Pengadilan Negeri setempat”, sehingga jelas proses Eksekusi Pengosongan adalah ranah dari Peradilan umum dalam perkara ini, hal ini menunjukkan ketidakpahaman Para Penggugat terkait urusan Lelang Ekskeusi Hak Tanggungan dan pengosongannya;
- Bahwa Para Penggugat perlu lebih banyak mempelajari perihal seluk beluk lelang dan terkait pengosongannya serta terkait seluk beluk Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sehingga dalil yang disampaikan adalah dalil yang benar dan sesuai aturan hukum yang ada bukan berdasarkan pendapat pribadi semata;
- Bahwa perlu diketahui pula oleh Para Penggugat, Pengadilan Agama tidak pernah melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Lelang yang dilakukan adalah Lelang pembagian harta gono gini, sedangkan Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tetap menggunakan Lelang Eksekusi pada KPKNL Surabaya sesuai dengan Pasal 6 (enam) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
- Bahwa sekalipun akad kredit dilakukan dengan proses Syariah namun perlu Para Penggugat perhatikan bahwa tetap saja pengikatannya menggunakan Hak Tanggungan berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan sehingga mekanisme eksekusinya bisa tetap

menggunakan *Parate Executie* berdasarkan pasal 6 (enam) yang dilaksanakan oleh KPKNL Surabaya dan proses Eksekusi Pengosongannya ada pada kewenangan Pengadilan Negeri setempat, demikian agar diketahui dengan baik sekaligus menambah pengetahuan bagi Para Penggugat;

19. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada Posita poin nomor 7 (tujuh) yang intinya menyampaikan Tindakan Tergugat I, II, III, IV dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan pada dasarnya adalah sebuah tindakan atau perbuatan melanggar hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan dan hukum yang berlaku, maka Tergugat III jawab sebagai berikut :

- Bahwa Para Penggugat terlihat tidak paham peran masing-masing Tergugat dengan menyampaikan Tergugat I, II, III, IV dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan adalah perbuatan melanggar hukum padahal yang jelas melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungana dalah Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II dan jelas bukan oleh Tergugat III dan Terguat IV karena peran Tergugat III adalah pembeli lelang sedangkan Tergugat IV adalah pihak BPN yang mengabulkan permohonan balik nama sertifikat berdasarkan adanya kutipan risalah lelang, peran yang demikian saja tidak dipahami dengan baik oleh Para Penggugat maka tentu dalam gugatannya juga kacau;
- Bahwa Para Penggugat juga tidak menguaraiakan perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah perbuatan yang mana, dan melanggar ketentuan peraturan perundangan yang mana serta yang benar menurut peraturan tersebut adakah yang bagaimana, dalil tersebut haruslah jelas, karena jika sifatnya umum sebagaimana dalil Para Penggugat tentu siapa saja dapat mendalilkan yang demikian dan tidak harus seorang yang berprofesi sebagai seorang Advokat;

20. Bahwa terkait Posita Gugatan Para Penggugat poin nomor 8 (delapan) yang meminta ganti kerugian materiil sebesar Rp. 5.000.000.000,- maka Tergugat III jawab sebagai berikut :

- Bahwa Para Penggugat bukan dalam kapasitasnya meminta ganti kerugian mengingat Para Penggugat melakukan perbuatan wanprestasi kepada Tergugat I selaku Kreditur sekalipun telah diberikan surat peringatan beberapa kali oleh Tergugat I, juga telah diberikan Surat Pemberitahuan Lelang juga diabaikan sehingga jelas prosedur Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini adalah proses yang benar dan prosedural dalam rangka menghadapi debitur yang wanprestasi sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum disana dan tentu Para Penggugat tidak bisa meminta ganti kerugian mengingat sumber masalah ini disebabkan oleh Para Penggugat yang wanprestasi sendiri; terhadap Perjanjian Kredit yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Penggugat selaku Debitur;
- Bahwa Para Penggugat yang meminta ganti kerugian karena objeknya terlelang meminta ganti kerugian layaknya Para Penggugat yang tidak memiliki tanggungan/kewajiban yang harus membayar dan menyelesaikan hutangnya, perlu dimengerti di masalah ini ada hutang dari Para Penggugat yang belum terbayar dan pelaksanaan lelang adalah guna mengambil pelunasan dari hutang tersebut dengan cara menjual jaminan/agunan melalui pelelangan umum, sebagaimana Pasal 6 (enam) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
- Bahwa permintaan ganti kerugian tersebut jugatidak didasari perhitungan yang jelas sehingga cenderung asal dalam menyampaikan permintaan ganti kerugian, mengingat nilai objek sengketa juga tidak sampai segitu mahalnyadengan nominal ganti kerugian yang diminta sehingga jelas permintaan ganti kerugian sebesar itu adalah sangat berlebihan dan tidak masuk akal;

Bahwa oleh karena itu maka wajar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini Menyatakan menolak permintaan ganti kerugian dari Para Penggugat:

21. Bahwa terhadap Posita Gugatan Para Penggugat poin nomor 9 (sembilan) terkait permintaan Sita terhadap objek sengketa dan putusan serta merta dalam Posita Gugatan Para Penggugat poin nomor 10 (sepuluh) , maka Tergugat III jawab sebagai berikut :

- Bahwa permintaan sita haruslah didukung dengan bukti yang sifatnya otentik sesuai dengan Pasal 180 HIR, maka yang menjadi pertanyaan bukti otentik apa yang dimiliki oleh Penggugat sampai harus meminta sita jaminan atas objek sengketa mengingat awal masalah disebabkan oleh perbuatan wanprestasi oleh Para Penggugat sendiri yang berakibat sampai jaminannya dilelang oleh Tergugat I;
- Bahwa berdasarkan pasal 180 HIR serta berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) dan Putusan Provisionil dimana Mahkamah Agung memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama untuk tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
 - a. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
 - b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
 - c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.

- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
- g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

Bahwa atas dasar Pasal 180 HIR tersebut diatas maka permintaan Para Penggugatjelas tidak dapat diterima karena termasuk kategori yang mana sesuai syarat tersebut diatas ?

Maka Wajar apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini Menyatakan Menolak permintaan Sita atas objek sengketa dan permohonan putusan serta merta yang dimohonkan oleh Para Penggugat.

- 22.** Bahwa perlu Tergugat III tegaskan lagi bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 4330/Kalisari, LT. 126 m², saat ini sudah bukan lagi atas nama Para Penggugat namun telah beralih atas nama Tergugat III, sehingga jelas secara Legal Formal Para Penggugat bukan lagi pemilik yang sah atas objek tersebut, Para Penggugat hanya untuk sementara menguasai fisik objek tersebut sampai ketika Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya melakukan Eksekusi Pengosongan atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya berdasarkan permohonan dari Tergugat III;
- 23.** Bahwaperlu Para Penggugat pahami dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat ini pada azasnya tetap tidak akan menghentikan atau menangguhkan proses Eksekusi Pengosongan yang telah berjalan sebagaimana tercantum dalam Pasal 207 ayat 3 HIR dan 227 RBg, yang berbunyi “ Perlawanan itu tidak dapat menahan orang memulai

atau meneruskan pelaksanaan keputusan itu, kecuali jika Ketua memberi perintah, supaya hal itu ditangguhkan sampai Pengadilan Negeri mengambil keputusan”, namun tentu semua dikembalikan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat karena kewenangan Eksekusi Riil ada pada Ketua Pengadilan Negeri, dan hal itu terbukti sekalipun Para Penggugat mengajukan gugatan perihal perlawanan terhadap permohonan Eksekusi Nomor : 35/EKS/2021/PN. Sby dengan register perkara No. 1117/Pdt.Bth/2021/PN. Sby tertanggal 10 Nopember 2021 di PN Surabaya namun objek sengketa tetap dilaksanakan Eksekusi Pengosongan tanggal 14 Desember 2021 oleh PN Surabaya.

- 24.** Bahwa terkait Permohonan Eksekusi Pengosongan oleh Tergugat III pada dasarnya telah sesuai dengan aturan yang berlaku yakni Pasal 200 ayat (11) *Herzien Inlandsch Reglement* (“HIR”) dan Pasal 218 ayat (2) *Rechtsreglementvoor de Buitengewesten* (“RBG”), yang berbunyi “maka dalam hal tereksekusi enggan untuk meninggalkan barang (barang tidak bergerak) yang telah dijual lelang, maka Ketua Pengadilan Negeri setempat memerintahkan Juru Sita, agar barang tersebut dapat ditinggalkan dan dikosongkan oleh si tereksekusi”, sehingga jelas dasar hukum permohonan Eksekusi Pengosongan ini yang jika tidak dijalankan Eksekusi Pengosongannya malah dikhawatirkan akan melanggar Hukum Acara yang ada dan tentu akan akan berpotensi melanggar Ketentuan Mahkamah Agung serta Kamar Perdata Mahkamah Agung dan akan menimbulkan sorotan/pengawasan dari Badan Pengawas (Bawas) dan Mahkamah Agung sendiri.

Bahwa oleh karena Tergugat III menyertakan dasar-dasar hukum mengenai Eksekusi Pengosongan, maka oleh karena itu patutlah pula Majelis Hakim Menyatakan bahwa Eksekusi Pengosongan ini telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG :

25. Bahwa Kepastian dan Perlindungan Hukum terhadap pemenang lelang telah diberikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia lewat dikukuhkannya sebuah Yurisprudensi terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 dalam Rakernas MA Tahun 2011 dengan kaidah hukum :

- Bahwa Pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar lelang eksekusi pun memiliki irah-irah yang sama seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap), tidak dapat dibatalkan;
- Bahwa pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang bertikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi;
- Bahwa apabila di kemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang (terlebih meminta untuk diletakkan Sita ataupun Blokir), yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon Lelang;

26. Bahwa kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dari Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA RI) sudah sangat jelas dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2014 yang merupakan revisi terhadap hasil rumusan kamar perdata tanggal 14 s/d 16 Maret 2011 angka XIII tentang pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang yang berbunyi “terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi

pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan”. Hal ini juga merupakan bentuk pengakuan Ketua Mahkamah Agung RI terhadap kedudukan pemenang lelang, dimana SEMA RI ini sudah disampaikan oleh Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya melalui Surat Edaran tertanggal 22 Mei 2014 Nomor : W14-U/2617/HK.02/05/2014 . Aturan ini sangat jelas melindungi pemenang lelang terkait pelaksanaan Eksekusi Pengosongannya.

Bahwa berdasarkan uraian jawaban gugatan poin nomor 25 dan 26 diatas dan oleh karena Tergugat III berada di pihak pemenang lelang oleh karena itu maka wajar dan pantas apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini Menyatakan Tergugat III menjadi pembeli lelang yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang;

PELAKSANAAN LELANG TIDAK SEMATA-MATA BISA DIBATALKAN JIKA SUDAH SESUAI DENGAN PROSEDUR :

27. Bahwa terkait pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang sudah sesuai tentu tidak dapat dibatalkan dan hal ini sudah sesuai dengan aturan yang ada yakni :

- Bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 25, yang berbunyi : “ Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.”. Bahwa sehingga jelas jika lelang sudah sesuai prosedur maka tidak bisa dibatalkan (Vide Bukti T3-20);
- Bahwa sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 100 angka 21 edisi tahun 2005 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut : “ Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”;

28. Bahwa oleh karena Gugatan ini tidak dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dan membawa konsekwensi pihak Para Penggugat adalah pihak yang dikalahkan maka wajar apabila Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Tergugat III mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Agama Surabaya Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara dan mengadili perkara ini berkenan memutus dengan dictum sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Para Penggugat adalah Penggugat yang tidak benar dan tidak memiliki iktikad baik;
3. Menyatakan proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini sudah sesuai prosedur dan pelaksanaannya dibenarkan sesuai ketentuan yang berlaku serta dianggap sah segala hasil dari pelaksanaan lelang tersebut;
4. Menyatakan menolak permintaan ganti kerugian dari Para Penggugat;
5. Menyatakan Menolak permintaan Sita atas objek sengketa dan permohonan putusan serta merta yang dimohonkan oleh Para Penggugat;
6. Menyatakan bahwa Eksekusi Pengosongan ini telah sesuai dengan

peraturan yang berlaku;

7. Menyatakan Tergugat III menjadi pembeli lelang yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang;
8. Menghukum Para Penggugat untuk membaya biaya perkara ini;
9. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan repliknya Tanggal 31 Maret 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

REPLIK UNTUK TERGUGAT I

I. DALAM EKSEPSI (EXEPTIE VERWEER) :

1). Eksepsi Kompetensi Absolut

Bahwa dalil–dalil eksepsi Tergugat 1 dalam perkara a quo yang menyatakan Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini dan meminta agar gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) untuk seluruhnya , pada dasarnya sebagai dalil-dalil eksepsi Tergugat 1 yang cenderung mengada-ada dan berlebihan serta tidak berdasarkan hukum. Mengenai hal ini dapat dibuktikan oleh Para Penggugat berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut :

Berdasarkan ketentuan UU RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pada Pasal 2 menyebutkan :

Tidak termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini: Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan Perbuatan Hukum Perdata

Berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 4 Tahun 2016 Tanggal 9 Desember 2016 tentang :

Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan : Huruf B.Perdata Umum : Angka Nomor: 8 : Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan fiducia yang akadnya berdasarkan prinsip syariah Merupakan kewenangan peradilan agama sedangkan yang selainnya merupakan kewenangan peradilan umum ; Huruf C.Kamar Agama : Angka Nomor : 2 : Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan fiducia yang akadnya berdasarkan prinsip syariah merupakan kewenangan peradilan agama sedangkan yang selainnya merupakan kewenangan dari peradilan umum.

Hal ini oleh karena jelas:

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dilakukan oleh Tergugat 1 merupakan perbuatan hukum perdata

Pelaksanaan perjanjian antara Para Penggugat dengan PT.Bank Permata , Tbk kantor Cabang Surabaya akadnya berdasarkan prinsip syariah yakni : Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR iB Ijarah Muntahiyyah Bittamlik “ Nomor : KK/0002-120924/N/MOR tanggal 28 September 2012 .

Sehingga sesuai dengan :

UU RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pada Pasal 2 dan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 4 Tahun 2016 Tanggal 9 Desember 2016 tentang : Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

Merupakan wewenang dari Pengadilan Agama Surabaya untuk mengadili dan memeriksa Perkara a quo yang diajukan oleh Para Penggugat

2). Eksepsi Tentang Obscuur Libel :

Bahwa dalil-dalil eksepsi Tergugat 1 dalam perkara a quo yang menyatakan gugatan Para Penggugat Obscuur Libel karena tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan dan meminta agar gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) untuk seluruhnya , pada dasarnya sebagai dalil-dalil eksepsi Tergugat 1 yang cenderung mengada-ada dan sangat berlebihan serta tidak berdasarkan pada hukum. Mengenai hal ini dapat dibuktikan oleh para Penggugat berdasarkan alasan-alasan : Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat dengan titel gugatan: GUGATAN TENTANG PERBUATAN MELANGGAR HUKUM adalah jelas dan terang benderang dan telah berdasarkan hukum berkaitan dengan :

Bahwa gugatan ini diajukan Para Penggugat kepada Tergugat 1 berdasarkan alasan-alasan hukum dengan kronologis peristiwa sebagai berikut : Yakni telah tersebut dan tertuang dalam gugatan Para Penggugat di Pengadilan Agama Surabaya dalam Perkara Perdata Nomor : 428/Pdt.G/2022/PA.Sby (Vide: Gugatan Para Penggugat)

Bahwa posita gugatan para Penggugat pada dasarnya adalah sebagai posita gugatan para Penggugat yang telah jelas dan terang benderang . Demikian juga dengan petitum primair dan petitum subsidair gugatan para Penggugat telah didukung oleh posita gugatan para Penggugat sebagaimana dimaksud (saling berkaitan antara posita gugatan dan petitum gugatan)

Sehingga selanjutnya lebih tegas lagi bahwa dalil-dalil Eksepsi Tergugat 1 yang menyatakan gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) adalah tidak benar sama sekali , oleh karena :

Sangat jelas hubungan hukum (Innerlijke Samenhang – Rechtsverhouding) antara para Penggugat dan Tergugat 1 . Dalam gugatan para Penggugat hubungan hukum (Innerlijke Samenhang–Rechtsverhouding) telah nampak atau muncul dalam Konstruksi Yuridis anatomi gugatan para Penggugat. Sehingga dengan demikian gugatan para Penggugat menunjukkan adanya hubungan hukum (Innerlijke Samenhang–Rechtsverhouding) yang jelas berkaitan dengan tuntutan (petitum). Gugatan para Penggugat merupakan bentuk gugatan yang jelas dan terang (TIDAK OBSCUUR LIBEL).“ RECHTELIJKE GROUND“nya JELAS. Demikian juga gugatan para Penggugat tersimpul dari cara para Penggugat dalam menyusun“ Fundamentum Petendi “ sebagai Middelen Van Den Eis“ dengan “Petitum“nya sebagai “Onderwerp Van Den Eis Met In Duidelijke En Bepaalde Conclutie“. Gugatan para Penggugat dapat disimpulkan telah mencerminkan suatu gugatan : “Een Duidelijke En Bepaalde Conclutie“ (Gugatan yang jelas dan terang sebagai GUGATAN PERBUATAN MELANGGAR HUKUM). Hal ini oleh karena gugatan para Penggugat berdasarkan dan/atau menjelaskan dasar hukum (“Recht Ground“) yang tepat dan benar mengenai alasan-alasan para Penggugat mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Agama Surabaya.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil jawaban Para Penggugat terhadap dalil– dalil eksepsi – eksepsi Tergugat 1 dalam perkara Perdata di Pengadilan Agama Surabaya No : 428/Pdt.G/2022/PA.Sby, maka sampailah Para Penggugat menyampaikan kepada yang terhormat yang mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk dapatnya memutuskan sebagai hukum :

Eksepsi – Eksepsi Tergugat 1 tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)

II. DALAM POKOK PERKARA (VERWEER TEN PRINCIPALE) :

1. Bahwa segalaapa yang telah diuraikan oleh Para Penggugat dalam dalil-dalil jawaban Para Penggugat terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat 1 (Exeptie Verweer) sebagaimana tersebut di atas, mohon dianggap dan/atau terulang kembali secara sempurna dalam/ pada Replik Para Penggugat dalam pokok perkara (Verweer Ten Principale)
2. Bahwa Para Penggugat menyangkal dan atau menolak dalil - dalil jawaban Tergugat 1 dalam pokok perkara yang telah dikemukakan oleh Tergugat 1 untuk seluruhnya, kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Para Penggugat
3. Bahwa dalil – dalil gugatan dari Para Penggugat adalah benar ,berdasarkan argumentasi yuridis dari Para Penggugat sebagai berikut :

Bahwa :

Bahwa gugatan ini diajukan Para Penggugat kepada Tergugat 1 berdasarkan alasan-alasan hukum dengan kronologis peristiwa sebagai berikut : Yakni tersebut dan tertuang dalam gugatan Para Penggugat di Pengadilan Agama Surabaya dalam Perkara Perdata Nomor : 428/Pdt.G/2022/PA.Sby (Vide : Gugatan Para Penggugat)

Berdasarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat maka alasan gugatan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan selanjutnya Para Penggugat mohon kepada yang terhormat yang mulia Ketua Pengadilan Agama Surabaya Cq. Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pemeriksa Perkara perdata Nomor: 428/Pdt.G/2022/PA.Sby untuk dapatnya memutuskan sebagai hukum :

Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya

REPLIK UNTUK TERGUGAT II

I. DALAM EKSEPSI (EXEPTIE VERWEER) :

Eksepsi Error In Persona

Bahwa dalil– dalil eksepsi Tergugat 2 dalam perkara a quo yang menyatakan gugatan para Penggugat “ Error In Persona “ pada dasarnya sebagai dalil-dalil eksepsi Tergugat 2 yang cenderung mengada-ada dan sangat berlebihan serta tidak berdasarkan pada hukum. Hal ini berdasarkan azas hukum : “ Legitima Persona Standi In Judicio “ .

Bahwa berdasarkan dalil-dalil jawaban Para Penggugat terhadap dalil– dalil eksepsi–eksepsi Tergugat 2 dalam perkaraPerdata di Pengadilan Agama Surabaya No : 428/Pdt.G/2022/PA.Sby, maka sampailah Para Penggugat menyampaikan kepada yang terhormat yang mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk dapatnya memutuskan sebagai hukum :

Eksepsi – Eksepsi Tergugat 2 tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)

II. DALAM POKOK PERKARA (VERWEER TEN PRINCIPALE) :

1. Bahwa segalaapa yang telah diuraikan oleh Para Penggugat dalam dalil-dalil jawaban Para Penggugat terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat 2 (Exeptie Verweer) sebagaimana tersebut di atas, mohon dianggap dan/atau terulang kembali secara sempurna dalam/ pada Replik Para Penggugat dalam pokok perkara (Verweer Ten Principale)

2. Bahwa Para Penggugat menyangkal dan atau menolak dalil - dalil jawaban Tergugat 2 dalam pokok perkara yang telah dikemukakan oleh Tergugat 2 untuk seluruhnya, kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Para Penggugat

3. Bahwa dalil – dalil gugatan dari Para Penggugat adalah benar, berdasarkan argumentasi yuridis dari Para Penggugat sebagai berikut :

Bahwa :

Bahwa gugatan ini diajukan Para Penggugat kepada Tergugat 2 berdasarkan alasan-alasan hukum dengan kronologis peristiwa sebagai berikut : Yakni tersebut dan tertuang dalam gugatan Para Penggugat di Pengadilan Agama Surabaya dalam Perkara Perdata Nomor : 428/Pdt.G/2022/PA.Sby (Vide : Gugatan Para Penggugat).

Berdasarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat maka alasan gugatan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan selanjutnya Para Penggugat mohon kepada yang terhormat yang mulia Ketua Pengadilan Agama Surabaya Cq. Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pemeriksa Perkaraperdata Nomor : 428/Pdt.G/2022/PA.Sby untuk dapatnya memutuskan sebagai hukum :

Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya

REPLIK UNTUK TERGUGAT III

I. DALAM EKSEPSI (EXEPTIE VERWEER) :

1). Eksepsi Plurium Litis Consortium

Bahwa dalil– dalil eksepsi Tergugat 3 dalam perkara a quo yang menyatakan gugatan para Penggugat kurang para pihak (Plurium Litis Consortium) karena tidak menyertakan pihak lain dalam gugatan dan meminta agar gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) pada dasarnya sebagai dalil-dalil eksepsi Tergugat 3 yang cenderung mengada-ada dan sangat berlebihan serta tidak berdasarkan pada hukum . Hal ini berdasarkan azas hukum : “ Legitima Persona Standi In Judicio “ . Lebih tegasnya tidak terdapat hubungan hukum antara para Penggugat dengan KJPP.

2). Eksepsi Tentang Obscuur Libel :

Bahwa dalil– dalil eksepsi Tergugat 3 dalam perkara a quo yang menyatakan gugatan Para Penggugat Obscuur Libel karena tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan dan meminta agar gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) untuk seluruhnya , pada dasarnya sebagai dalil-dalil eksepsi Tergugat 3 yang cenderung mengada-ada dan sangat berlebihan serta tidak berdasarkan pada hukum . Mengenai hal ini dapat dibuktikan oleh para Penggugat berdasarkan alasan-alasan : Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat dengan titel gugatan : GUGATAN TENTANG PERBUATAN MELANGGAR HUKUM adalah jelas dan terang benderang dan telah berdasarkan hukum berkaitan dengan :

Bahwagugatanini diajukanPara PenggugatkepadaTergugat3 berdasarkanalasan-alasan hukumdengankronologis peristiwa sebagaiberikut: Yakni tersebut dan tertuang dalam gugatan Para Penggugat di Pengadilan Agama Surabaya dalam Perkara Perdata Nomor : 428/Pdt.G/2022/PA.Sby (Vide : Gugatan Para Penggugat).

Bahwa posita gugatan para Penggugat pada dasarnya adalah sebagai posita gugatan para Penggugat yang telah jelas dan terang benderang . Demikian juga dengan petitum primair dan petitum subsidair gugatan para Penggugat telah didukung oleh posita gugatan para Penggugat sebagaimana dimaksud (saling berkaitan antara posita gugatan dan petitum gugatan).

Sehingga selanjutnya lebih tegas lagi bahwa dalil-dalil Eksepsi Tergugat 3 yang menyatakan gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) adalah tidak benar sama sekali , oleh karena :

Sangat jelas hubungan hukum (Innerlijke Samenhang–Rechtsverhouding) antara para Penggugat dan Tergugat 3 . Dalam gugatan para Penggugat hubungan hukum (Innerlijke Samenhang–Rechtsverhouding) telah nampak atau muncul dalam Konstruksi Yuridis anatomi gugatan para Penggugat. Sehingga dengan demikian gugatan para Penggugat menunjukkan adanya hubungan hukum (Innerlijke Samenhang–Rechts verhouding) yang jelas berkaitan dengan tuntutan (petitum). Gugatan para Penggugat merupakan bentuk gugatan yang jelas dan terang (TIDAK OBSCUUR LIBEL). “RECHTELIJKE GROUND”nya JELAS. Demikian juga gugatan para Penggugat tersimpul dari cara para Penggugat dalam menyusun “Fundamentum Petendi” sebagai Middel en Van Den Eis” dengan “ Petitum ”nya sebagai “ Onderwerp Van Den Eis Met In Duidelijke En Bepaalde Conclutie “. Gugatan para Penggugat dapat disimpulkan telah mencerminkan suatu gugatan : “Een Duidelijke En Bepaalde Conclutie “ (Gugatan yang jelas dan terang sebagai GUGATAN PERBUATAN MELANGGAR HUKUM). Hal ini oleh karena gugatan para Penggugat berdasarkan dan/ atau menjelaskan dasar hukum (“Recht Ground”) yang tepat dan benar mengenai alasan-alasan para Penggugat mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Agama Surabaya.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil jawaban Para Penggugat terhadap dalil– dalil eksepsi – eksepsi Tergugat 3 dalam perkara Perdata di Pengadilan Agama

Surabaya No : 428/Pdt.G/2022/PA.Sby , maka sampailah Para Penggugat menyampaikan kepada yang terhormat yang mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk dapatnya memutuskan sebagai hukum :

Eksepsi – Eksepsi Tergugat 3 tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)

II. DALAM POKOK PERKARA (VERWEER TEN PRINCIPALE) :

1. Bahwa segalaapa yang telah diuraikan oleh Para Penggugat dalam dalil-dalil jawaban Para Penggugat terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat 3 (Exeptie Verweer) sebagaimana tersebut di atas, mohon dianggap dan / atau terulang kembali secara sempurna dalam/ pada Replik Para Penggugat dalam pokok perkara (Verweer Ten Principale)
2. Bahwa Para Penggugat menyangkal dan atau menolak dalil - dalil jawaban Tergugat 3 dalam pokok perkara yang telah dikemukakan oleh Tergugat 3 untuk seluruhnya, kecualiapa yang diakui secara tegas oleh Para Penggugat
3. Bahwa dalil – dalil gugat dari Para Penggugat adalah benar, berdasarkan argumentasi yuridis dari Para Penggugat sebagai berikut :

Bahwa :

Bahwa gugatan ini diajukan Para Penggugat kepada Tergugat 3 berdasarkan alasan-alasan hukum dengan kronologis peristiwa sebagai berikut : Yakni tersebut dan tertuang dalam gugatan Para Penggugat di Pengadilan Agama Surabaya dalam Perkara Perdata Nomor : 428/Pdt.G/2022/PA.Sby (Vide : Gugatan Para Penggugat).

Berdasarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat maka alasan gugatan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan selanjutnya Para Penggugat mohon kepada yang terhormat yang mulia Ketua Pengadilan Agama Surabaya Cq. Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pemeriksa Perkara perdata Nomor : 428/Pdt.G/2022/PA.Sby untuk dapatnya memutuskan sebagai hukum :

Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya

Selanjutnya Sebagai Catatan :

Tergugat 3 dalam jawabannya pada Halaman : 10 alinia 3 menyebutkan : Eksekusi Pengosongan adalah kewenangan Pengadilan Negeri setempat adalah keliru . Hal ini oleh karena dalam RISALAH LELANG NOMOR : 482/45/2021 TANGGAL 07 MEI 2021 LEMBAR : KE-ENAM dinyatakan :

Apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli. Apabila pengosongan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka pembeli berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dapat meminta penetapan Ketua Pengadilan setempat untuk pengosongannya .

Jadi dalam hal ini adalah PENGADILAN AGAMA SETEMPAT yakni : Pengadilan Agama Surabaya bukan Pengadilan Negeri Surabaya

Sesuai dengan ketentuan :

Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan : Huruf B.Perdata Umum : Angka Nomor : 8 : Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan fiducia yang akadnya berdasarkan prinsip syariah Merupakan kewenangan peradilan

agama sedangkan yang selainnya merupakan kewenangan peradilan umum ; Huruf C.Kamar Agama : Angka Nomor : 2 : Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan fiducia yang akadnya berdasarkan prinsip syariah merupakan kewenangan peradilan agama sedangkan yang selainnya merupakan kewenangan dari peradilan umum

REPLIK UNTUK TERGUGAT IV

Bahwa dalil-dalil Replik para Penggugat untuk Tergugat 2, Tergugat 3 dalam Eksepsi maupun jawaban dalam pokok perkara adalah sama dengan dalil-dalil Replik para Penggugat untuk Tergugat 4 . Sehingga selanjutnya para Penggugat meminta kepada Ketua Pengadilan Agama Surabaya CqKetua dan Anggota Majelis Hakim Pemeriksa Perkara perdata Nomor: 428 /Pdt.G/2022/PA.Sby untuk dapatnya memutuskan sebagai hukum : yang sama sebagaimana tersebut di atas.

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan dupliknya Tanggal 5 April 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II tetap pada jawaban semula dan menolak seluruh dalil Para Penggugat dalam repliknya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.
2. Bahwa dalam replik Para Penggugat sama sekali tidak dapat mematahkan dalil-dalil eksepsi Tergugat II. Namun penting untuk kembali Tergugat II sampaikan dalil-dalil eksepsi Tergugat II.
3. Bahwa terjadinya proses lelang objek perkara a quo adalah karena adanya permohonan lelang dari Tergugat I kepada Tergugat II melalui Surat Permohonan Lelang Nomor 002.A/RMG/CCR.SBY/PAC/II/2020 tanggal 4 Januari 2021, dan Pengantar Permohonan Penetapan Hari Tanggal Lelang

serta Rekomendasi Surat Pengantar SKPT&Permohonan Tempat Pelaksanaan Lelang Nomor 102/DBL-SBY/II/2021 tanggal 4 Februari 2021 dari PT Duta Balai Lelang.

4. Bahwa surat permohonan lelang tersebut disertai Surat Pernyataan Nomor 002.B/RMG/CCR.SBY/PAC/II/2021 tanggal 4 Januari 2021 dari Tergugat I sebagaimana mengutip bunyi angka 4: “Bahwa PT Bank Permata, Tbk akan bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.”
5. Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 13 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 (PMK Lelang) yang menyebutkan yaitu:
“Penjual bertanggung jawab terhadap:
m. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan
n. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf f.
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* sepenuhnya berada pada Penjual. Karenanya Kementerian Keuangan cq. KPKNL Surabaya sudah sepatutnya dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menyatakan tetap pada pendirian semula sebagaimana disampaikan dalam jawaban yang telah diajukan, serta Tergugat

Ilmenolak dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana yang dikemukakan dalam gugatandan replik yang diajukannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat IIdan mohon agar apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut secara *mutatis mutandis* tercantum pula dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa Para Penggugat dalam repliknya sama sekali tidak menjelaskan bantahan-bantahannya terhadap dalil-dalil jawaban Tergugat II. Hal tersebut membuktikan bahwa Para Penggugat tidak memiliki alasan dan dasar hukum yang kuat untuk membantah dalil-dalil jawaban Tergugat II. Namun penting untuk kembali Tergugat II sampaikan dalil-dalil Dalam Pokok Perkara jawaban Tergugat II.
3. **Penjualan Lelang Atas Objek Perkara Sebagai Akibat Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kredit**

3.1 Bahwa objek perkara yang menjadi barang jaminan kredit Penggugat I pada Tergugat I diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02933/2018 tanggal 29 Juni 2018 dan APHT Nomor 279/2018 tanggal 2 April 2018.

3.2 Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan atas barang jaminan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

3.3 Bahwa in casu telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat I atas Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR IB – Ijarah Muntahiyah Bittamlik Nomor KK/0002-120924/N/MOR tanggal 28 September 2012, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan berhak melakukan

eksekusi melalui Parate Executie dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.

- 3.4 Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menegaskan ketentuanekeksutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
- 3.5 Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara a quo kepada Tergugat II sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.
- 3.6 Bahwa hal tersebut diikuti dan ditegaskan pula di dalam klausul-klausul yaitu:

Pasal 9. Kelalaian/Pelanggaran:

"2. Dalam hal suatu kejadian kelalaian sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini terjadi dan berlangsung, maka tanpa memperhatikan tenggang waktu tertentu dan tanpa harus melakukan pemberitahuan, permohonan, dan aanya persetujuan, putusan atau penetapan dari pihak manapun, maka:

- a. Kewajiban Bank untuk memberikan Fasilitas kepada Nasabah berdasarkan Akad akan berakhir/berhenti dengan seketika;*
- b. Semua dan setiap jumlah uang yang pada waktu itu terhutang oleh Nasabah berdasarkan Akad menjasi dapat ditagih pembayarannya*

dengan seketika dan secara sekaligus oleh Bank tanpa perlu peringatan atau teguran berupa apapun dan dari manapun juga; dan
c. *Bank berhak untuk dan dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenangnya yang timbul dari atau berdasarkan Akad dan atau perjanjian jaminan termasuk eksekusi Barang Jaminan.*

- 3.7 Bahwa dengan bunyi klausul Perjanjian *quo*, maka semakin menguatkan bahwa risiko atas wanprestasi/cidera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Penggugat I. Artinya Penggugat I sepatutnya sadar pula menerima konsekuensi tersebut sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat I.
- 3.8 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat I dan Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil-dalil replik Para Penggugat adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudahsepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

4. Pelelangan Objek Perkara *A Quo* Sesuai Ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang).

- 4.1 Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85*jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara

khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

- 4.2 Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat II diawali dengan permohonan dari Tergugat I selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang Nomor 002.A/RMG/CCR.SBY/PAC/II/2020 tanggal 4 Januari 2021, disertai dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang.
- 4.3 Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka sesuai Pasal 11 PMK Lelang Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang dengan terpenuhinya semua persyaratan lelang, maka Tergugat II menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor S-1082/WKN.10/KNL.01/2021 tanggal 12 Maret 2021 yang ditujukan kepada Tergugat I.
- 4.4 Bahwa dalam lelang a quo, barang jaminan utang Penggugat I sebagai objek lelang telah laku terjual dengan Pembeli Lelang adalah Tergugat III dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 482/45/2021 tanggal 7 Mei 2021 sebagai akta autentik yang sah menurut hukum.
- 4.5 Bahwa penting untuk ditegaskan pula, terhadap lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat dimintakan pembatalan. Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal keadaan memaksa (kaha) dan/atau terjadi gangguan teknis dan/atau sebab terkait sistem perbankan atas uang jaminan penawaran lelang, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 40 PMK Lelang.
- 4.6 Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil replik Para Penggugat adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah

sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) oleh Majelis Hakim.

5. Bahwa untuk selain dan selebihnya, Tergugat II tidak perlu menanggapi lebih lanjut karena merupakan dalil-dalil yang keliru dan tidak berdasar hukum, dan karenanyaposita dan petitum Para Penggugat dalam Repliknya sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut di atas, Tergugat III telah mengajukan dupliknya Tanggal 5 April 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

TANGGAPAN TERHADAP REPLIK ATAS DALIL EKSEPSI PLURUM LITIS CONSURTIIUM DARI TERGUGAT III :

3. Bahwa memang benar tidak terdapat hubungan hukum antara Para Penggugat dengan KJPP namun perlu dipahami dengan baik oleh Para Penggugat bahwa yang memberikan estimasi/acuan harga yang dipakai oleh Tergugat I dalam mengajukan lelang adalah merupakan harga dalam appraisal yang dibuat oleh KJPP yang dipakai oleh Tergugat I, sehingga jelas ketika Para Penggugat mempermasalahkan soal harga lelang maka juga harus menarik pihak KJPP yang memberikan estimasi/acuan harga lelang kepada Tergugat I;

Bahwa ketiadaan pihak KJPP maka tentu dalil Para Penggugat tentang harga yang terlalu murah menjadi tidak dapat diuji karena tidak dapat diketahui atas dasar dan pertimbangan apa harga yang dibuat oleh KJPP dalam apraisalnya yang kemudian diserahkan dan dijadikan acuan harga lelang oleh Tergugat I;

TANGGAPAN TERHADAP REPLIK ATAS DALIL EKSEPSI TENTANG OBSCUUR LIBEL DARI TERGUGAT III :

4. Bahwa Para Penggugat lah yang Nampak tidak paham ranah dan tupoksi dari tiap Peradilan, jelas Ketika ada permintaan batalnya risalah lelang bukan merupakan ranah dari Peradilan Agama namun ke Pengadilan Tata Usaha Negara termasuk kesalahan penyebutan aturan pelaksanaan lelang jelas tentu menjadikan gugatan ini menjadi kabur karena tidak jelas apa yang dituntut dari Para Penggugat dalam gugatannya;

DALAM POKOK PERKARA :

5. Bahwa Jawaban Tergugat III yang sangat banyak dan mengupas tentang detail peristiwa hukum dengan disertai dasar hukum yang ada namun Para Penggugat hanya membantah dengan simple dan tidak tercipta jawab menjawab yang berkualitas dengan adu argument dan dasar hukum tentu hal ini sangat menunjukkan kapasitas Para Penggugat yang tidak menguasai masalah ini;
6. Bahwa tentu dalil kewenangan melakukan Eksekusi Pengosongan ada pada Pengadilan Negeri setempat dengan dasar hukum sebagai berikut :
 - Pasal 200 ayat (11) *Herzien Inlandsch Reglement* (“HIR”) dan Pasal 218 ayat (2)*Rechtsreglementvoor de Buitengewesten* (“RBG”), yang berbunyi “maka dalam hal tereksekusi enggan untuk meninggalkan barang (barang tidak bergerak) yang telah dijual lelang, maka Ketua Pengadilan Negeri setempat memerintahkan Juru Sita, agar barang tersebut dapat ditinggalkan dan dikosongkan oleh si tereksekusi”
 - Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2014 yang merupakan revisi terhadap hasil rumusan kamar perdata tanggal 14 s/d 16 Maret 2011 angka XIII tentang pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang yang berbunyi “terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi

pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan”.

- Bahwa perlu diingat bahwa Pemenang Lelang tidak tunduk dan mengikatkan diri pada Hukum Islam terlebih lagi yang menjadi pemenang lelang bukan beragama Islam, sehingga Peradilan Umum adalah merupakan pilihan hukum bagi pemenang lelang;
 - Bahwa terkait akad kredit yang dilakukan secara Syariah hanya mengikat Para Pihak yang membuat perjanjian itu yakni Kreditur dan Debitur (sekalipun Debitur Non Muslim, namun jika ia tunduk pada perikatan secara Syariah maka ia tunduk dan patuh kepada Hukum Islam) namun tidak mengikat pemenang lelang karena pemenang lelang tidak ada hubungan hukum dengan akad kredit yang ada;
 - Bahwa SEMA Tahun 2016 sebagaimana dalil Para Penggugat, dimana Para Penggugat tidak menyebut jelas SEMA No. berapa, namun yang jelas diatur oleh SEMA tersebut adalah pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dan fidusia yang akadnya berdasarkan prinsip syariah merupakan kewenangan Peradilan Agama, perlu digaris bawahi dengan terang bahwa kewenangan Peradilan Agama adalah soal pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dan Fidusia, itupun masih diberikan kewenangan untuk memilih Lelang Eksekusi secara Parate Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dimana Kreditur dapat langsung mengajukan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ke KPKNL setempat dan tanpa melalui fiat (Penetapan) dari Pengadilan setempat, jelas artinya pelaksanaan Lelang berdasarkan prinsip syariah pun tidak mutlak harus melalui Peradilan Agama. Inilah yang harus dipahami dengan baik oleh Para Penggugat agar jangan sampai menyampaikan dalil yang tidak benar dan tendensinya adalah berupaya mempengaruhi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini.;
7. Bahwa perlu Tergugat III tegaskan sekali lagi telah terjadi pelaksanaan Eksekusi Pengosongan atas objek sengketa pada tanggal 14 Desember 2021,

dan hal itu jelas artinya gugatan ini sudah hampa (*Illusoir*) serta pada prinsip dan kaedah hukumnya dengan adanya gugatan tidak menunda eksekusi pengosongan dan hal tersebut sudah berdasarkan aturan dalam Pasal 207 HIR dimana ketika pelaksanaan Eksekusi Pengosongan pada tanggal 14 Desember 2021 bersamaan dengan proses pemeriksaan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat di PN Surabaya dengan register perkara No. 1117/Pdt.Bth/2021/PN. Sby, hal ini jelas menunjukkan bahwa gugatan Para Penggugat di PN Surabaya tersebut tidak cukup alasan bagi Ketua PN Surabaya untuk menanggihkan Eksekusi Pengosongan;

8. Bahwa perlu Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa perkara ini ketahui bahwa dalam perkara dengan Register no. 1117/Pdt.Bth/2021/PN. Sby telah diputus Majelis Hakim PN Surabaya dengan amar putusan :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Terlawan ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
 - Menghukum Para pelawan untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp.455.000,00 (empat ratus lima puluh lima ribu rupiah) ;
9. Bahwa jelas Jawaban Gugatan Tergugat III banyak yang tidak ditanggapi oleh Para Penggugat, hal ini menunjukkan ketidakmampuan dari Para Penggugat untuk menjawab jawaban gugatan dari Tergugat III yang dalilnya jelas, dilengkapi dengan aturan hukum yang berlaku berbeda dengan Para Penggugat yang dalilnya hanya berupa pendapat pribadi semata.
 10. Bahwa terlebih lagi Gugatan ini maupun gugatan di PN Surabaya dengan register No. 1117/Pdt.Bth/2021/PN. Sby diajukan oleh Debitur (Para Penggugat) sendiri yakni pihak yang melakukan perbuatan wanprestasi dan bukan oleh pihak ketiga terkait kepemilikan maka jelas Gugatan karena bukan

diajukan oleh pihak ketiga terkait kepemilikan melainkan diajukan oleh Debitur (Para Penggugat) sendiri sehingga tidak perlu dipertimbangkan untuk penundaan eksekusi pengosongannya.

Maka, berdasarkan alasan-alasan dalam Duplik Tergugat III tersebut diatas, Tergugat III mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Agama Surabaya Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan dictum sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

3. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
4. Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

10. Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
11. Menyatakan Para Penggugat adalah Penggugat yang tidak benar dan tidak memiliki iktikad baik;
12. Menyatakan proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini sudah sesuai prosedur dan pelaksanaannya dibenarkan sesuai ketentuan yang berlaku serta dianggap sah segala hasil dari pelaksanaan lelang tersebut;
13. Menyatakan menolak permintaan ganti kerugian dari Para Penggugat;
14. Menyatakan Menolak permintaan Sita atas objek sengketa dan permohonan putusan serta merta yang dimohonkan oleh Para Penggugat;
15. Menyatakan bahwa Eksekusi Pengosongan ini telah sesuai dengan peraturan yang berlaku;

16. Menyatakan Tergugat III menjadi pembeli lelang yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang;
17. Menghukum Para Penggugat untuk membaya biaya perkara ini;
18. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa, untuk mempersingkat uraian putusan ini cukup ditunjuk pada berita acara sidang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dan dianggap telah tercantum dalam putusan perkara ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana terurai di atas.

Menimbang, bahwa Pemohon menyerahkan asli surat permohonan dan asli surat persetujuan prinsipal untuk beracara secara elektronik, kemudian surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang diupload pada aplikasi e-Court, lalu diverifikasi oleh Ketua Majelis, kemudian Ketua Majelis membacakan penetapan jadwal persidangan elektronik (*Court Calendar*) yang telah disepakati oleh Pemohon, maka Pemohon dinilai sah untuk beracara secara elektronik di Pengadilan Agama Surabaya (PERMA Nomor 1 Tahun 2019 dan Keputusan KMA Nomor 129/KMA/SK/VIII/2019);

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut di atas, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi, yang selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang untuk memutus dan memeriksa perkara *a quo* (kewenangan absolut) dengan alasan bahwa PERMA No. 2 Tahun 2019, Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 angka (4) **“Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di**

dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan.”

Pasal 1 angka (2)

“**Pejabat Pemerintah** adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan baik di lingkungan Pemerintahan maupun penyelenggara Negara lainnya.”

Bahwa dalam perkara *a quo* Tergugat II adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, yang salah satu tugasnya adalah menyelenggarakan lelang eksekusi, lelang non-eksekusi wajib, serta lelang sukarela, sehingga Tergugat II secara jelas dan terang memenuhi kualifikasi sebagai **Pejabat Pemerintahan** dan penetapan lelang serta lelang yang dilakukan merupakan sebuah **tindakan pemerintahan**.

Bahwa Tergugat IV adalah Kantor Pertanahan Kota Surabaya II yang mana merupakan Pejabat Pemerintah yang salah tugasnya mengatur dan mengadminitrasikan mengenai tanah. Bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat mendalilkan adanya perbuatan Melawan Hukum yang diantaranya dilakukan oleh Tergugat II (KPKNL Surabaya), dan Tergugat IV (Kantor Pertanahan Kota Surabaya II) dalam pelaksanaan lelang, maka terhadap gugatan Para Penggugat dikualifikasikan sebagai Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan Pejabat Pemerintahan dan sebagaimana PERMA No 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, pasal 2 angka (1) menyebutkan :

“(1) perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmaige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.”

Bahwa dari uraian tersebut, wewenang untuk memutus, memeriksa dan menyelesaikan perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, bukan Pengadilan Agama Surabaya.

Bahwa Tergugat I telah mengajukan eksepsi error in persona dengan alasan yang pada pokoknya ***Eksepsi Error in Persona***

Para Penggugat telah keliru menarik KPKNL Surabaya sebagai pihak dalam perkara *a quo*:

- Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Para Penggugat adalah mengenai keberatannya atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II. Untuk itu perlu Tergugat II sampaikan penjelasan bahwa terjadinya proses lelang objek perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor 002.A/RMG/CCR.SBY/ PAC/II/2020 tanggal 4 Januari 2021 dari Tergugat I dan Pengantar Permohonan Penetapan Hari Tanggal Lelang serta Rekomendasi Surat Pengantar SKPT & Permohonan Tempat Pelaksanaan Lelang Nomor 102/DBL-SBY/II/2021 tanggal 4 Februari 2021 dari PT Duta Balai Lelang.
- Bahwa Surat Permohonan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan Nomor 002.B/RMG/CCR.SBY/PAC/II/2021 tanggal 4 Januari 2021 dari Tergugat I sebagaimana mengutip bunyi angka 4: *“Bahwa PT Bank Permata, Tbk akan bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.”*
- Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 13PMK Nomor 213/PMK.06/2020 (PMK Lelang) yang menyebutkan yaitu:
“Penjual bertanggung jawab terhadap:
 - a. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan*
 - b. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf f.*
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun

dwangsom sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual. Sehingga tindakan Para Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Surabaya sebagai pihak Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila Kementerian Keuangan cq. KPKNL Surabaya masih tetap ditarik dalam perkara *a quo*, maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu, dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Tergugat II dan mengeluarkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Surabaya sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, para Penggugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa dalil-dalil eksepsi Tergugat 1 dalam perkara *a quo* yang menyatakan Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini dan meminta agar gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) untuk seluruhnya, pada dasarnya sebagai dalil-dalil eksepsi Tergugat 1 yang cenderung mengada-ada dan berlebihan serta tidak berdasarkan hukum. Mengenai hal ini dapat dibuktikan oleh Para Penggugat berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut :

Berdasarkan ketentuan UU RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pada Pasal 2 menyebutkan :

Tidak termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini: Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan Perbuatan Hukum Perdata. Berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 4 Tahun 2016 Tanggal 9 Desember 2016 tentang :

Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Huruf B Perdata Umum Angka Nomor 8 Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan fiducia yang akadnya berdasarkan prinsip syariah merupakan kewenangan peradilan agama sedangkan yang selainnya merupakan kewenangan peradilan umum; Huruf C Kamar Agama Angka Nomor 2 Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan fiducia yang akadnya berdasarkan prinsip syariah merupakan kewenangan peradilan agama sedangkan yang selainnya merupakan kewenangan dari peradilan umum.

Hal ini oleh karena jelas: Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dilakukan oleh Tergugat 1 merupakan perbuatan hukum perdata. Pelaksanaan perjanjian antara Para Penggugat dengan PT. Bank Permata, Tbk kantor Cabang Surabaya akadnya berdasarkan prinsip syariah yakni : Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR iB Ijarah Muntahiyah Bittamlik“ Nomor: KK/0002-120924/N/MOR tanggal 28 September 2012.

Sehingga sesuai dengan :

UU RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pada Pasal 2 dan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 Tanggal 9 Desember 2016 tentang: Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan merupakan wewenang dari Pengadilan Agama Surabaya untuk mengadili dan memeriksa Perkara a quo yang diajukan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas replik para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II dalam dupliknya tetap pada eksepsi semula dan berpedoman pada Pasal 13 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, yakni agar Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini, sedangkan Tergugat III menyatakan bahwa perkara ini bukan merupakan ranah dari Peradilan Agama namun ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam jawab menjawab tersebut, maka pokok dalam eksepsi adalah apakah kedudukan pihak Tergugat II dan dan

Tergugat IV telah memenuhi kapasitas sebagai pihak dalam perkara Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum yang diajukan oleh para Penggugat;

Menimbang bahwa untuk menguatkan eksepsinya Tergugat telah mengajukan bukti Surat T.1.1 berupa print out Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatigr Overheidsdaad), T.1.2. berupa fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 482/45/2021 dan Print Out Pasal 1 dan pasal 2 Undang-Undang Nomor 59 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, beserta penjelasannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan Umum dalam Pasal 1 poin (1) PERMA Nomor 2 Tahun 2019, bahwa Tindakan pemerintahan adalah perbuatan Pejabat pemerintahan atau penyelenggara Negara lainnya untuk melakukan dan /atau tidak melakukan perbuatan konkrit dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan. Sedangkan dalam poin (4) bahwa sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan /atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam dalil gugatan para Penggugat bahwa Eksekusi Hak Tanggungan (lelang) yang dilakukan pada hari Jumat tanggal 07 Mei 2021 melalui perantara Tergugat 2 KPKNL Surabaya oleh Tergugat 1 PT. Bank Permata, Tbk Kantor Cabang Surabaya, bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa dalil gugatan para Penggugat tersebut berkaitan perbuatan yang dilakukan oleh Pejabat pemerintahan dalam hal ini adalah Pejabat KPKNL Surabaya dalam melaksanakan tugasnya dalam pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Tergugat I atas obyek berupa "Tanah dan Bangunan yang berdiri

diatasnya SHM Nomor: 4330 Terletak di Perum Pakuwon City Cluster Long Beach 505 Nomor: 25 Kalisari Mulyorejo, Kota Surabaya a.n Pemegang Hak H.Marwi / H.zamawi“, dengan pemenang lelang Tergugat III;

Menimbang, bahwa dengan terlaksananya lelang, Majelis Hakim berpendapat bahwa KPKNL Surabaya yang dalam hal ini sebagai lembaga lelang Negara telah melaksanakan tugas pokoknya dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, dengan mengeluarkan Risalah Lelang (vide (bukti T.I.2) oleh karenanya terhadap gugatan oleh para Penggugat tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa para Pengugat yang telah mendudukkan Penggugat II kapasitasnya sebagai pihak dalam perkara aquo bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 2 PERMA Nomor 2 Tahun 2019 jo Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan tersebut di atas, bahwa sebagai Pejabat Pemerintahan, maka berlaku pula terhadap Tergugat IV yang berkedudukan sebagai para Pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P.1 berupa print out SEMA Nomor 3 Tahun 2018 dan dan P.2 berupa print out SEMA Nomor 4 Tahun 2016, Majelis hakim berpendapat bahwa SEMA Nomor 3 Tahun 2018 adalah tentang pembatalan atas penetapan Pengadilan Agama yang dalam perkara sepihak (ex parte) yang sifat perkaranya adalah voluntair. Sedangkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 adalah tentang kewenangan Pengadilan Agama dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan fiducia dengan berdasarkan prinsip Syariah, sedangkan perkara aquo adalah gugatan atas pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh T.III. maka Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti tersebut tidak secara langsung berhubungan dengan perkara a quo, oleh karenanya tidak dapat dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Majelis hakim berpendapat bahwa Tergugat I, II dan III telah dapat membuktikan dalil-dalil eksepsinya, maka telah terbukti bahwa para Penggugat telah salah mendudukkan Tergugat II dan tergugat

IV sebagai para pihak dalam perkara ini, sehingga harus dinyatakan error in persona, dengan demikian eksepsi para Tergugat tersebut patut untuk dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan di atas, oleh karena Eksepsi para Tergugat telah dikabulkan, maka terhadap petitum pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard);

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara a quo Penggugat dikalahkan maka berdasarkan Pasal 181 HIR, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi para Tergugat;
2. Menyatakan gugatan para Penggugat Error in Persona;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.085.000,- (dua juta delapan puluh lima ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam rapat permusyawaratan Majelis yang dilangsungkan pada hari Kamis tanggal 10 Mei 2022 Masehi, bertepatan dengan tanggal 28 Sya'ban 1443 Hijriah, oleh kami Drs. H. AMAR HUJANTORO, M.H. sebagai Ketua Majelis, Drs. SYAIFUL IMAN, S.H., M.H. dan Drs. H. Mokh. Akhmad, S.H., M.HES., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua

Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh TAUFIQ RAHMAN EFFENDI, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa para Penggugat dan Kuasa para Tergugat;

Ketua Majelis,

Drs. H. AMAR HUJANTORO, M.H.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Drs. SYAIFUL IMAN, S.H., M.H.

Drs. H. MOKH. AKHMAD, S.H., M.HES.

Panitera Pengganti,

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

Perincian biaya perkara :

Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
Biaya Proses	: Rp.	75.000,-
Biaya Panggilan	: Rp.	1.900.000,-
Biaya PNBP	: Rp.	60.000,-
Biaya Redaksi	: Rp.	10.000,-
Biaya Meterai	: Rp.	10.000,-
Jumlah	: Rp.	2.085.000,-

(dua juta delapan puluh lima ribu rupiah)