

## **PUTUSAN**

**Nomor 1681/Pdt.G/2015/PA.Sby**



### **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Agama Surabaya yang mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang diajukan oleh :

- I. DEWI VITRIANI**, Lahirdi Surabaya, pada tanggal 1 September 1978, perempuan, Beragama Islam, Pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Karangrejo Sawah 7/29, disebut sebagai Penggugat I;
- II. SAI'IN**, Lahirdi Lamongan, pada tanggal 28 Januari 1978, laki-laki, Beragama Islam, Pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Karangrejo Sawah 7/29, disebut sebagai Penggugat II;
- III. SABARTONO**, Lahirdi Gresik, pada tanggal 2 Juni 1940, laki-laki, Beragama Islam, Pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Karangrejo Sawah 7/29, disebut sebagai Penggugat III;
- IV. ROEKIJATI**, Lahirdi Surabaya, pada tanggal 29 Mei 1954, perempuan, Beragama Islam, Pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Karangrejo Sawah 7/29, disebut sebagai Penggugat IV.

Dalam hal ini memberi kuasa kepad**alsya Julianto, S.H., M.H.**, Advokat, beralamat di Jalan Manukan Mukti VI Blok 11G/16 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Maret 2015, selanjutnya disebut ParaPenggugat;

Melawan:

- I. PT BANK BRI SYARIAH MEGA INDONESIA, Unit Mega Syariah Gedangan**, berkedudukan di Jalan A. Yani 97-C,

Kabupaten Sidoarjo, Dalam hal ini memberi kuasa kepada Teguh Shafantoro, Hismy Fallian dan Teguh Pratomo, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 026/DIR/BMS/15 tanggal 19 Mei 2015, selanjutnya disebut disebut Tergugat I;

**II. ARIEF HIDAJAT, SH, M.Si**, notaries, yangberkantor Jalan Ketintang Permai di Kompl. Puri Kencana Karah Kav A4-A5, Wonokromo, Surabaya, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

**III. ARIYANI, SH**. notaries, yangberkantor Jalan Ngagel Timur No. 11 Surabaya, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

**IV. Pemerintah RI c.q.** Departemen Keuangan c.q. Direktur Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi c.q. Kepala Kanwil DJKN Jawa Timur c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL Surabaya, Jalan Indrapura No. 5 Surabaya, selanjutnya disebut Tergugat IV;

**V. NANI ROKHANI, S.H.**, Pekerjaan Pensiunan, alamat Rungkut Menanggal Harapan Blok Z-01 Surabaya, selanjutnya disebut Tergugat V;

**VI. Kantor Pertanahan Surabaya I**, Jalan Taman Puspa Raya D-10, Surabaya. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukum masing-masing: Lukita T. Prakasa, Indriati Tri Handayani, Arjanto Bobihoe, Agustono Prakoso, Muhammad Yogaswara, Ervianto Braviaji, Akhmad Bayu Sutomo, Luqman Sjarif, M. Janjan Wijana, Sandi Rahmat Sholeh, Gurendra Ariyandi, Dhita Kusuma Dewi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Januari 2015, selanjutnya disebut Tergugat VI;

- Pengadilan Agama tersebut;
- Telah membaca semua surat-surat dalam perkara ini;
- Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat;

- Serta mempelajari gugatan, jawaban, replik, duplik dan rereplik;
- Telah menilai alat bukti surat Tergugat dan Penggugat dalam eksepsi;

### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 09 April 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya tanggal 09 April 2015, Nomor 1681/Pdt.G/2015/PA.Sby, Penggugat mengemukakan hal-hal yang pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pada awalnya Penggugat I adalah nasabah kredit bank Danamon dan Bank Panin dalam sebuah perjanjian kredit usaha yang bersifat konvensional (bukan syariah), dimana dalam kredit tersebut menggunakan jaminan sertifikat tanah milik Penggugat III yang diperoleh ketika masa perkawinan dengan Penggugat IV;
2. Bahwa pada sekitar bulan Juli tahun 2008, seorang sales marketing dari Tergugat I berkunjung kerumah Para Penggugat untuk menawarkan kredit usaha yang bersifat syariah dengan keunggulan lebih sesuai syar'i dan menghindari dosa riba sehingga usaha lebih berkah;
3. Bank Syariah, sebagai muslim yang mengharapkan keridloaan Allah dalam setiap amaliahnya para penggugat menyambut baik tawaran tersebut apalagi Tergugat I bersedia melakukan Take over (pengambil alihan) sisa hutang Para Penggugat di Bank Danamon dan di Bank Panin;
4. Bahwa kemudian dilakukan survey usaha Penggugat I dan jaminan milik Penggugat III yang diperoleh semasa perkawinan dengan Penggugat IV untuk dijadikan bahan analisa pemberian kredit, dan dari survey tersebut Tergugat I menyetujui kredit usaha Penggugat I, dan disepakati secara lesan mengenai jumlah kredit sebesar 250.000.000 (dua ratus limapuluh juta rupiah) dengan angsuran perbulan sebesar Rp. 6.666,666 (enam juta enam ratus enam puluh

enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) dalam jangka waktu 60 (enam puluh) bulan;

5. Bahwa pada tanggal 14 Agustus 2008 Tergugat I telah memberikan dana talangan untuk pembiayaan kredit di Bank Danamon dan Bank Panin senilai Rp. 140.000.000 (seratus empat puluh juta rupiah), dan pada tanggal 15 Agustus 2008 Penggugat I telah dibayarkan ke Bank Danamon sebesar Rp. 84.000.000 (delapan puluh empat juta rupiah), lalu dibayarkan ke Bank Panin sebesar Rp. 55.000.000 (lima puluh lima juta rupiah);
6. Bahwa setelah mendapatkan jaminan yang sebelumnya berada di Bank Danamon dan Bank Panin, maka pada tanggal 22 Agustus 2008 kredit usaha tersebut ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat I dihadapan Tergugat II;
7. Bahwa perjanjian diatas secara redaksional ditentukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Para Penggugat dikondisikan hanya menandatangani perjanjian tanpa diberi waktu untuk mempelajari secara cukup, dan tidak pernah pula diberikan turunan akta perjanjian tersebut;
8. Bahwa walaupun Para Penggugat merasa ada kejanggalan didalam perjanjian tersebut khususnya klasifikasi kredit yang diterima berupa kredit konsumen, namun Para Penggugat tetap percaya dan berprasangka baik atas maksud dan tujuan dari pihak Tergugat I dan Penggugat I senantiasa memenuhi kewajibannya selaku nasabah;
9. Bahwa karena angsuran yang dibayarkan oleh Penggugat I dipandang lancar maka Para Penggugat mendapatkan penawaran pembiayaan modal lagi dari Tergugat I, sehingga dibuat akad Pembiayaan Murabahah II tertanagai 31 Mei 2010 dihadapan Tergugat III;
10. Bahwa didalam penandatanganan akad Pembiayaan Murabahah II Para Tergugat mengalami lagi apa yang terjadi sebagaimana dalam posita angka 7 dimana Para Penggugat hanya diarahkan menandatangani akad perjanjian untuk syarat pencairan, namun isi detailnya Para Penggugat tidak seberapa paham;

11. Bahwa pada akhir tahun 2012 beberapa tagihan Penggugat I ke para agen pemasaran usahanya mengalami kendala, sehingga berdampak pada kemampuan Penggugat I melunasi angsuran kredit ke Tergugat I juga mengalami kendala pembayaran;
12. Bahwa Penggugat I telah melakukan pengajuan rescheduling atau penjadwalan utang pembayaran karena masalah ekonomi yang dialaminya;
13. Bahwa awalnya Tergugat I menyetujui, dengan catatan Penggugat I melakukan pembayaran kekurangan angsuran agar tidak terlalu banyak tunggakan, dan telah dibayarkan kepada Tergugat I uang sejumlah Rp 14.600.000 (empat belas juta enam ratus ribu rupiah) yang didapatkan dari pinjaman ke beberapa teman;
14. Bahwa Tergugat I ternyata ingkar terhadap janji penjadwalan ulang tersebut dengan alasan ditolak oleh pihak Jakarta, yang lebih mengherankan lagi karenanya Jaminan hutang Penggugat I akan dilelang bila tidak segera melunasi;
15. Bahwa ketika dalam proses melakukan pelunasan, Penggugat III sakit sehingga konsentrasi Penggugat I untuk menyelesaikan hutang dengan Tergugat I menjadi tertunda, dan ketika dalam masa sulit itulah Tergugat I mendapatkan pemberitahuan lelang dari Tergugat IV yang menyatakan bahwa jaminan atas nama Penggugat III berupa sertifikat hak milik Nomor : 2348/kelurahan wonokromo, gambar situasi nomor 89/1995, tertanggal 05 Januari tahun 1995, yang terletak Karangrejo sawah VII/29 Surabaya;
16. Bahwa terkait pemberitahuan lelang tersebut pihak Penggugat I berusaha mencegahnya, namun Tergugat I mendapatkan info bahwa jaminan atas nama Penggugat III yang berupa sertifikat hak milik Nomor : 2348/kelurahan wonokromo, gambar situasi nomor 89/1995, tertanggal 05 Januari tahun 1995, yang terletak Karangrejo sawah VII/29 Surabaya. tersebut telah terjual, dengan pembeli Tergugat V;

17. Bahwa Tergugat V jelas-jelas bukanlah pembeli yang baik, karena Tergugat V sudah mengetahui bahwa rumah di Karangrejo sawah VII/29 Surabaya tersebut masih dalam sengketa, atau setidaknya rumah tersebut masih dikuasai oleh Para Penggugat, sehingga sudah sepatutnya untuk melakukan klarifikasi perihal rumah tersebut kepada yang menempatinnya;
18. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II menanyakan apa alasannya hingga jaminan hutang tersebut harus di lelang, dan oleh Tergugat I baru Penggugat I dan Penggugat II ditunjukkan fotocopy perjanjian yang dulu pernah ditandatangani;
19. Bahwa isi perjanjian I pokok-pokoknya adalah sebagai berikut :
  - a. Nama perjanjian adalah Perjanjian Pembiayaan Murabahah;
  - b. Kegunaan pembiayaan untuk take over dan modal kerja. (pasal 2);
  - c. Besar fasilitas pembiayaan yang diperoleh Penggugat I sebesar Rp. 250 000,000 (dua ratus lima puluh juta);
  - d. Margin keuntungan yang diperoleh Tergugat I sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);
  - e. Total kewajiban yang harus dibayar oleh Tergugat menjadi Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah);
  - f. Jangka waktu kredit 60 (enam puluh) bulan;
  - g. Sehingga angsuran yang harus dibayar oleh Penggugat I sebesar: Rp. 400.000.000: 60 bulan = Rp. 6.666,666 (enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) yang harus dibayar setiap tanggal 25, dan apabila terlambat dikenakan denda sebesar 4% dari nilai angsuran;
  - h. Jaminan berupa:
    - Sertipikat sebuah bangunan rumah sebagaimana dalam sertifikat hak milik Nomor : 2348/kelurahan wonokromo, gambar situasi nomor 89/1995, tertanggal 05 Januari tahun 1995, yang

terletak Karangrejo sawah VII/29 Surabaya. Yang sertipikat tersebut dibebani hak tanggungan sebesar Rp. 215.000.000 (Sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

- Sertipikat hak milik nomor : 11 / desa wringin anom, gambar situasi nomor tertanggal 18 Nopember 1981, Luas 474 m2, yang terletak dijalan Krajan III/53A, desa Wringinanom, Kecamatan Wringinanom, Kabupaten Gresik Disertai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Yang sertipikat tersebut dibebani hak tanggungan sebesar Rp. 97.500.000 (Sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

i. Penyelesaian sengketa

- Melalui musyawarah mufakat;
- Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional;

20. Bahwa Perjanjian ke II tertanggal 31 Mei 2010, dengan pokok-pokok perjanjian sebagai berikut :

- a. Nama perjanjian adalah akad Pembiayaan Murabahah II;
- b. sisa hutang perjanjian Murabah I sebesar Rp. 189.197. 381 (seratus delapan puluh sembilan juta seratus sembilan puluh tujuh ribu tiga ratus delapan puluh satu);
- c. jangka waktu pelunasan hutang tersebut 71 (tujuhpuluh satu) bulan;
- d. Tambahan pembiayaan yang diperoleh Tergugat I dalam akad Murabahah II sebesar : 110.802.619 (seratus sepuluh juta delapan ratus dua ribu enam ratus sembilan belas);
- e. Margin keuntungan yang diperoleh Tergugat I sebesar Rp. 147.145.894 (seratus lima puluh juta rupiah);
- f. Angsuran yang harus dibayar oleh Penggugat I sebesar Rp. 3.633,078 (tiga juta enam ratus tiga puluh tiga ribu delapan ratus tujuh delapan rupiah) yang harus dibayar setiap tanggal 25, dan

apabila terlambat dikenakan denda sebesar 3.422. (tiga ribu empat ratus dua puluh dua) per hari;

g. Jangka waktu kredit 71 (tujuh puluh satu) bulan;

h. Jaminan berupa:

- Sertipikat sebuah bangunan rurnah sebagaimana dalam serifikat hak milik Nomor : 2348/kelurahan wonokromo, gambar situasi nomor 89/1995, tertanggal 05 Januari tahun 1995, yang terletak Karangrejo sawah V11/29 Surabaya. Yang sertipikat tersebut dibebani hak tanggungan sebesar Rp. 215.000.000 (Sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- Sertipikat hak milik nomor : 11 / desa wringin anom, gambar situasi nomor tertanggal 18 Nopember 1981, Luas 474 m2, yang terletak dijalan Krajan 111/53A, desa Wringinanom, Kecamatan Wringinanom, Kabupate Gresik. Yang sertipikat tersebut dibebani hak tanggungan sebesar Rp. 97.500.000 (Sembilan puluh tujuh juta lima ratus riburupiah);

i. Penyelesaian sengketa :

- Melalui musyawarah mufakat;
- Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional;

21. Bahwa melihat detail perjanjian yang ada Para Penggugat merasa dijebak oleh sistem yang dibuat oleh Tergugat I, karena marketing Tergugat I pada awalnya datang untuk menawarkan kredit yang bersifat syari'ah dengan dalil menghindari bunga bank karena mengandung riba, ternyata justru dijebak dalam perjanjian yang penuh dengan tipu daya;

22. Bahwa dalam fakta diatas Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan melawan Hukum dengan membuat akad kredit usaha dalam sebuah akad murabahah, padahal jelas-jelas kredit tersebut untuk melunasi hutang sebelumnya di Bank Danamon dan Bank Panin (take over) serta

tambahan modal usaha, sebagaimana dalam Pasal 2 perjanjian pembiayaan Murabahah (MURBAHAH I)

Dalam penjejelasan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2000 tentang Perbankan Syariah Pasal 19 huruf d ditegaskan :

*Yang dimaksud dengan "Akad murabahah" adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayanya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati*

Padahal ketentuan mengenai kredit usaha jelas-jelas diatur dengan prinsip mudharabah atau musyarakah, sebagaimana dijelaskan dalam pasal 19 huruf c :

*Yang dimaksud dengan "akad mudharabah" dalam Pembiayaan adalah Akad kerja sama suatu usaha antara pihak pertama (malik, shahibul mal, atau Bank Syariah) yang menyediakan seluruh modal dan pihak kedua (Amil, mudharib, atau Nasabah) yang bertindak selaku pengelola dana dengan membagi keuntungan usaha sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam Akad, sedangkan kerugian ditanggung sepenuhnya oleh Bank Syariah kecuali jika pihak kedua melakukan kesalahan yang sengaja, lalai atau menyalahi perjanjian.*

*Yang dimaksud dengan "Akad musyarakah" adalah Akad kerja sama di antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing.*

23. Bahwa dalam fakta diatas Tergugat I dan Tergugat III juga telah melakukan perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan melawan Hukum dengan membuat akad kredit usaha dalam sebuah akad murabahah dengan cara membuat ketentuan fiktif mengenai barang yang dijadikan obyek akad pembiayaan Murabahah li yang

sebenarnya kredit usaha diubah seolah-olah menjadi pembiayaan pembelian pompa air (pasal 2), padahal nilai pinjamannya : 110.802.619 (seratus sepuluh juta delapan ratus dua ribu enam ratus Sembilan betas), yang pompa air itu sampai sekarang Para Penggugat tidak tahu wujudnya, namun dalam akad tersebut dibuat seolah-olah sudah menerima barang tersebut;

24. Bahwa Tergugat I sendiri juga tidak menjalankan komitmen yang disepakati didalam perjanjian khususnya terkait penyelesaian sengketa yang seharusnya diselesaikan dengan musyawarah atau melalui Badan Syariah Nasional sebagaimana tertuang dalam pasal 9 perjanjian pembiayaan Murabahah dan pasal 17 akad pembiayaan murabahah II;

Bahkan Tergugat I secara sepihak bersama Tergugat IV melakukan lelang jaminan atas nama Penggugat III, yang lebih menyakitkan lagi saat itu Penggugat III mengalami sakit parah .dan rumah itu adalah rumah tinggal beliau, sungguh hal tersebut merupakan prilaku yang jauh dari nilai-nilai syari'ah;

25. Bahwa tindakanTergugat IV yang melakukan lelang tanpa memeriksa dulu secara detail duduk persoalan hubungan hukum antara Penggugat I dan Tergugat I serta penyelesaian sengketa yang harus dilakukan merupakan Perbuatan melawan Hukum;
26. Bahwa karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum didalam membuat dan melaksanakan isi perjanjian, maka mohon agar perjanjian pembiayaan Murabahah No 73 tertanggal 22 Agustus 2008 dan Perjanjian Pembiayaan Murabahah akad Pembiayaan Murabahah II tertanggal 31 Mei 2010 tersebut mohon dinyatakan batal demi Hukum;
27. Bahwa karena perjanjian tersebut telah dinyatakan batal demi Hukum mohon hubungan pinjam meminjam uang antara Penggugat I dan Tergugat I dianggap pinjam meminjam biasa yang secara syari'ah dilarang dikenai bunga, dan dalam hal ini Tergugat I telah memberi

pinjaman uang Rp.250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 22 Agustus 2008 dan 110.802.619 (seratus sepuluh juta delapan ratus dua ribu enam ratus sembilan belas rupiah) pada tanggal 31 Mei 2010 sehingga total berjumlah Rp. 360. 802.619 (tiga ratus enam puluh juta delapan ratus dua ribu enam ratus sembilan belas rupiah);

28. Bahwa atas hutang tersebut Penggugat I telah membayar kepada tergugat I sejumlah uang dengan total angsuran sebesar Rp.361.961.072 (tiga ratus enam puluh satu juta sembilan ratus enam puluh satu ribu tujuh puluh dua rupiah), sehingga sudah melebihi hutang yang ada sehingga mohon hutang Penggugat I kepada Tergugat I sehingga hutang tersebut telah lunas;
29. Bahwa terkait tuntutan pembatalan perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat I maka terhadap peralihan hak melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat V, dan juga karena pelelangan tersebut dilakukan secara melawan hukum, karena melakukan pelelangan tanpa melalui proses penyelesaian sengketa yang disepakati dalam perjanjian dan tanpa persetujuan Para Penggugat, sehingga Pelelangan atas obyek jaminan atas nama Penggugat III berupa sertifikat sebuah bangunan rumah sebagaimana dalam sertifikat hak milik Nomor : 2348/kelurahan wonokromo, gambar situasi nomor 89/1995, tertanggal 05 Januari tahun 1995, yang terletak Karangrejo sawah V11129 Surabaya mohon dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum;
30. Bahwa Tergugat V bukanlah pembeli yang beritikad baik juga melakukan perbuatan melawan hukum dan kepatutan karena membeli sertifikat obyek lelang dan menguasai sertifikat hak atas tanah milik atas nama Penggugat III walaupun telah mengetahui bahwa masih terjadi sengketa yang belum selesai atas obyek tersebut, atau setidaknya mengetahui bahwa tanah dan bangunan tersebut masih dikuasai oleh pemiliknya dan tidak menyatakan setuju atas pelelangan

tersebut, maka oleh karenanya kepada Tergugat V mohon dihukum untuk menyerahkan kembali sertifikat hak milik Nomor : 2348/kelurahan wonokromo, gambar situasi nomor 89/1995, tertanggal 05 Januari tahun 1995, yang terletak Karangrejo sawah VII/29 Surabaya;

31. Bahwa Tergugat VI diduga telah melakukan balik nama atas sertifikat hak milik Nomor : 2348/kelurahan wonokromo, gambar situasi nomor 89/1995, tertanggal 05 Januari tahun 1995, yang terletak Karangrejo sawah VII/29 Surabaya tanah tersebut dari nama Penggugat III ke nama Tergugat V, oleh karenanya Tergugat VI juga melakukan perbuatan melawan Hukum karena memproses balik nama dari proses peralihan yang melawan hukum sehingga harus dikembalikan pada posisi semula;
32. Bahwa untuk mencegah adanya peralihan hak yang nyata-nyata diperoleh dari Perbuatan Melawan Hukum, mohon Pengadilan memerintahkan Tergugat VI untuk menolak setiap peralihan hak dari Penggugat III ke Tergugat V atau keperalihan selanjutnya dan mengembalikan ke nama Penggugat III atas sertifikat hak milik Nomor 2348/kelurahan wonokromo, gambar situasi nomor 89/1995, tertanggal 05 Januari tahun 1995, yang terletak Karangrejo sawah VII/29 Surabaya;

Berasarkan fakta hukum diatas Para Penggugat mohon kepada ketua Pengadilan Agama Surabaya untuk memanggil pihak pihak yang berperkara untuk menghadiri persidangan dan menjatuhkan putusan

1. Mengabulkan gugatan Para penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang membuat akad kredit usaha dalam sebuah akta perjanjian pembiayaan murabahah no 73 tertanggal 22 Agustus tahun 2008 adalah perbuatan Melawan hukum;

3. Menyatakan akta perjanjian pembiayaan murabahah no 73 tertanggal 22 Agustus tahun 2008 yang dibuat dihadapan Tergugat II Batal demi Hukum;
4. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat III yang membuat akad kredit usaha dalam sebuah akad murabahah dengan cara membuat ketentuan fiktif mengenai barang yang dijadikan obyek akad pembiayaan Murabahah II no 120 tanggal 31 Mei 2010 adalah perbuatan melawan Hukum;
5. Menyatakan akta no 120 tanggal 31 Mei 2010 tentang akad pembiayaan Murabahah II yang dibuat didepan Tergugat III Batal demi Hukum;
6. Menyatakan tindakan Tergugat I yang mengabaikan proses penyelesaian sengketa melalui musyawarah mufakat atau melalui Badan Syariah Nasional sebagaimana tertuang dalam pasal 9 perjanjian pembiayaan Murabahah dan pasal 17 akad pembiayaan murabahah II adalah Perbuatan Melawan Hukum;
7. Menyatakan tindakan Tergugat I bersama Tergugat IV yang melakukan lelang jaminan sertipikat hak milik atas nama Penggugat III Nomor 2348/kelurahan wonokromo, gambar situasi nomor 89/1995, tertanggal 05 Januari tahun 1995, yang terietak Karangrejo sawah VII/29 Surabaya adalah Perbuatan Melawan Hukum;
8. Menyatakan Tergugat V yang membeli obyek lelang berupa sertipikat hak milik alas nama Penggugat III Nomor : 2348/kelurahan wonokromo, gambar situasi nomor 89/1995, tertanggal 05 Januari tahun 1995, yang terletak Karangrejo sawah V11/29 Surabaya, yang merupakan produk dari perbuatan melawan hukum adalah Perbuatan melawan Hukum;
9. Menyatakan Tergugat V bukanlah pembeli yang beritikad baik karena membeli obyek lelang yang masih dalam penguasaan orang dan tanpa persetujuan pemilik obyek;

10. Menyatakan peralihan hak melalui lelang atas sertipikat hak milik atas nama Penggugat III Nomor 2348/kelurahan wonokromo, gambar situasi nomor 89/1995, tertanggal 05 Januari tahun 1995, yang terletak Karangrejo sawah VII/29 Surabaya yang dimenangkan oleh Tergugat V adalah batal demi Hukum;
11. Memerintahkan Tergugat V untuk mengembalikan sertipikat hak milik atas nama Penggugat III Nomor : 2348/kelurahan wonokromo, gambar situasi nomor 89/1995, tertanggal 05 Januari tahun 1995, yang terietak Karangrejo sawah VII/29 Surabaya kepada Para Penggugat;
12. Memerintahkan kepada Tergugat VI untuk mengembalikan kenama Penggugat III sertipikat hak milik Nomor : 2348/kelurahan wonokromo, gambar situasi nomor 89/1995, tertanggal 05 Januari tahun 1995, yang terletak Karangrejo sawah V11/29 Surabaya kepada Penggugat I;
13. Menyatakan hubungan Hubungan hukum Penggugat I dan Tergugat I adalah hutang piutang biasa sebesar Rp. 360. 802.619 (tigaratus enam puluh juta delapan ratus dua ribu enam ratus sembilan belas rupiah);
14. Menyatakan sah pembayaran hutang Penggugat I sebesar Rp. 361.961 072 (tigaratus enam puluh satu juta sembilan ratus enam puluh satu ribu tujuh puluh dua rupiah);
15. Menyatakan Hutang piutang Penggugat I dan Tergugat I telah lunas;
16. Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan Sertipikat hak milik nomor : 11 / desa wringin anom, gambar situasi nomor tertanggal 18 Nopember 1981, Luas 474 m<sup>2</sup>, yang terletak dijalan Krajan III/53A, desa Wringinanom, Kecamatan Wringinanom, Kabupaten Gresik kepada Para penggugat;
17. Memerintahkan Tergugat VI untuk menolak setiap peralihan hak dari Penggugat III ke Tergugat V atau yang diberi hak oleh Tergugat V dan mengembalikan ke mana Penggugat III atas sertipikat hak milik

Nomor: 2348/kelurahan wonokromo, gambar situasi nomor 89/1995, tertanggal 05 Januari tahun 1995, yang terletak Karangrejo sawah V11/29 Surabaya apabila proses balik nama telah terjadi;

18. Meletakkan sita jaminan atas obyek eksekusi berupa :  
sertipikat sebuah bangunan rumah sebagaimana dalam sertipikat hak milik Nomor: 2348/kelurahan wonokromo, gambar situasi nomor 89/1995, tertanggal 05 Januari tahun 1995, yang terletak Karangrejo sawah V11/29 Surabaya;
19. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan obyek eksekusi sebagaimana dalam petitum 18 seperti dalam keadaan semula;

#### DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan rekonpensi yang diajukan oleh Terlawan V untuk seluruhnya;

Bilamana Pengadilan Agama Surabaya berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan seadil-adilnya berdasarkan hukum-hukum syari'ah;

Bahwa pada persidangan yang ditentukan Para Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Kuasa Hukum Tergugat V telah hadir dipersidangan dan telah dinasehati oleh Majelis Hakim untuk menempuh upaya damai, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa Tergugat VI setiap kali persidangan tidak pernah hadir sendiri dan tidak pula menyuruh wakilnya untuk bertindak atas nama dirinya serta ketidakhadirannya tidak disebabkan oleh suatu alasan yang sah, meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut;

Bahwa Para Penggugat dan Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat IV, dan Tergugat V. Masing-masing telah menghadap mediator dan telah menempuh mediasi sebagaimana maksud ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyerahkan perubahan/perbaikan gugatannya adalah sebagai berikut :

- I. Penambahan posita angka 33 ,34 dan 35

33. Bahwa pada tanggal 25 Agustus 2015, Tergugat V melalui, pengadilannegeri Surabaya telah melakukan eksekusi pengosongan rumah dikediaman Para Penggugat.
34. Bahwa Para Penggugat sangat mengkhawatirkan Tergugat V akan mengalihkan ke orang lain atas obyek eksekusi tersebut guna mengaburkan masalah, sehingga Para Pelawan meminta agar dilakukannya jaminan atas obyek eksekusi berupa :Sertipikat sebuah bangunan rumah sebagaimana dalam sertifikat hakmilik Nomor : 2348/kelurahan wonokromo, gambar situasi nomor 89/1995, tertanggal 05 Januari tahun 1995, yang terletak Karangrejosawah VII/29 Surabaya
35. Bahwa mengingat Penetapan eksekusi adalah melawan Hukum makamohon Para Terlawan dihukum mengembalikan obyek sengketa seperti pada keadaan semula.

#### II. Penambahan petitum angka 6 dan 7

18. Meletakkan sita jaminan atas obyek eksekusi berupa :Sertipikat sebuah bangunan rumah sebagaimana dalam sertifikat hakmilik Nomor : 2348/kelurahan wonokromo, gambar situasi nomor 89/1995, tertanggal 05 Januari tahun 1995, yang terletak Karangrejosawah VII/29 Surabaya.
19. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan obyek eksekusi sebagaimana dalam petitum 18 seperti dalam keadaan semula

Bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dalam jawabannya menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI :

##### I. Gugatan Error In Persona :

Bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya dan mendasarkan dan mempermasalahkan tentang adanya Perjanjian Pembiayaan Murabahah No. 73 tanggal 22 Agustus 2008 antara Tergugat I selaku Bank dan Penggugat selaku Nasabah dibuat dihadapan Notaris/PPAT. Arief Hidajat, S.H., M.Si ("Perjanjian Murabahah No. 73"). Sementara

Sai'in (Penggugat II), Sabartono (Penggugat III) dan Roekijati (Penggugat IV) tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I.

Dengan demikian gugatan Para Penggugat yang menyertakan Sai'in selaku Penggugat II, Sabartono selaku Penggugat III dan Roekijati selaku Penggugat IV dalam perkara ini adalah Gugatan yang Error In Person dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang tidak dapat diterima.

## II. Gugatan Telah Daluwarsa :

Bahwa dalam Gugatannya memperlakukan tentang peralihan hak atas Tanah dan Bangunannya yang terletak Jl. Karangrejo Sawah Gg.VII/29, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Jawa Timur berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 2348/Kelurahan Wonoriomo tanggal 21 Januari 1997, Gambar Situasi No. 89/1995 tanggal 5 Januari 1995, seluas 205 m<sup>2</sup> (dua ratus lima meter persegi) ("SHM No. 2348/Monokromo"), sementara berdasarkan:

1. Risalah Lelang No. 689/2013 tanggal 20 September 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya.
2. Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 89/EKS/2013/PN.Sby.

Hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat I telah berakhir dan SHM No. 2348/Wonokromo baik secara de jure maupun de facto sepenuhnya telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat V.

Dengan demikian Gugatan adalah Daluwarsa, dan Gugatan adalah Gugatan yang sudah seharusnya tidak dapat diterima.

## III. Gugatan Prematur:

Bahwa permasalahan dalam perkara ini adalah masih dalam proses pemeriksaan pada Pengadilan Negeri Surabaya dan Pengadilan Tinggi Surabaya, yaitu dalam :

1. Perkara No. 511/Pdt.G/2014/PN.Sby di Pengadilan Negeri Surabaya dan telah diputus pada tanggal 18 Mei 2015, dan pada saat ini dalam

Proses Pemeriksaan Bading di Pengadilan Tinggi Surabaya yang diajukan oleh Penggugat I.

2. Perkara No. 463/PDT.BTH/2015/PN.Sby di Pengadilan Negeri Surabaya yang diajukan oleh Para Penggugat.

Dengan demikian gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang Prematur, dan gugatan yang demikian adalah gugatan yang tidak dapat diterima.

#### IV. Gugatan Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel):

1. Bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya mendasarkan pada Akad pembiayaan Murabahah No. 73, dimana dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 73 telah diatur tentang Wanprestasi (vide Pasal 6). Sementara Para Penggugat dalam Gugatannya baik dalam Posita maupun Petitiunnya adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum,

2. Bahwa berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah No. 73, Para Penggugat yang terdiri Sai'in selaku Penggugat II, Sabartono selaku Penggugat III dan Roekijati selaku Penggugat IV, tidaklah memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I (bukan merupakan pihak dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 73).

Dengan demikian gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang kabur dan tidak sempurna, dan gugatan yang demikian adalah gugatan yang tidak dapat diterima, sebagaimana pula ditegaskan, antara lain dalam :

1. Yurisprudensi MARI No. 492 K/Sip1970 tertanggal 21 Nopember 1970, yang menyatakan : "Gugatan Penggugat yang kabur dan tidak atau setidaknya tidak dapat diterima" .
2. Yurisprudensi MARI No. 565K/Sip1973, tertanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan : karena dasar gugatan tidak jelas, tidak sempurna dan para pihak tidak jelas, maka haruslah dinyatakan tidak dapat diterima/niet onvankerlij verklaard".

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat dalam Gugatan, terkecuali apa yang diakui oleh TERGUGAT I secara tegas dan tertulis;

2. Bahwa seluruh dalil yang telah Tergugat I kemukakan dalam Eksepsi, mohon kiranyadinyatakan termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini;
3. Bahwa benar sebagaimana diakui oleh Para Penggugat, Penggugat I adalah Debitur dari pada Tergugat I berdasarkan kesepakatan dalam Akad Perjanjian Pembiayaan Murabahah No.73, dengan Agunan/Jaminan berupa :
  - Sertipikat Hak Milik No. 11/Desa Wringinanom tanggal 1 Nopember 1990, Gambar Situasi No. 2044/1981 tanggal 25 Nopember 1981, seluas 474 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh empat meter persegi), atas nama Sabartono, yang terletak di Jl. Krajan III/53A, Desa Wringinanom, Kecamatan Wringinanom, Kabupaten Gresik, Jawa Timur ('SHM No. 11/Mringinanom'), berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No.1737/2008 tanggal 6 Oktober 2008 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik ('SHT No. 1737/2008');
  - SHM No. 2348/Wonokromo, berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 3403/2008 tanggal 3 Nopember 2008 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya ('SHT No.3403/2008').

Dengan demikian dalil-dalil Para Penggugat pada nomor 1 s/d 24 yang intinya mempermasalahkan tentang isi dari kesepakatan yang telah dibuat oleh Tergugat I dengan Penggugat I dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 73 adalah dalil-dalil yang tidak berdasar dan hanya merupakan pemutarbalikkan fakta, sehingga gugatan yang dalil-dalil yang demikian adalah gugatan yang sudah seharusnya ditolak.

4. Bahwa sebagaimana diakui pula oleh Para Penggugat, Penggugat I telah Wanprestasi terhadap Tergugat I, sebagaimana disepakati dalam Pasal 6 Akad Pembiayaan Murabahah No. 73, yang menyatakan :  
" Pihak kedua/Pemberi Jaminan sepakat dan mengikatkan diri kepada Pihak pertama dan/atau kuasanya telah terjadi keadaan Wanprestasi yang dengan lewatnya waktu telah cukup membuKikan dan tidak

perlu dibuktikan lagi akan tetapi cukup dengan terjadinya salah satu atau lebih keadaan sebagai berikut :

1. Pihak Kedua dan/atau tidak dan/atau gagal memenuhi satu atau lebih kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian ini;
  2. Pihak Kedua lalai melakukan kewajiban pembayaran angsuran pada tanggal jatuh tempo angsuran".
5. Bahwa karena Penggugat I tetap tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, walaupun Tergugat I sudah menempuh upaya secara Musyawarah dengan memberikan Surat Peringatan kepada Penggugat I, maka dengan sangat terpaksa Tergugat I menempuh penyelesaian dengan mengajukan permohonan Eksekusi Lelang melalui Kantor pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya atas salah satu Agunan/Jaminan yaitu Tanah dan Bangunan SHM No. 2348/Wonokromo, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No.689/2013 tanggal 20 September 2013 dengan Pemenang Lelang adalah Tergugat V (Nani Rokhani, S.H.), sebagaimana didasarkan antara lain pada :
1. Undang - Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, antara lain dalam :
    - Pasal 6, yang menyatakan :

" Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum hasil penjualan tersebut "
    - Pasal 14 ayat (3), yang menyatakan :

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

2. Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang. Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang perubahan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang.

Dengan demikian upaya penyelesaian melalui Lelang Eksekusi yang diajukan oleh Tergugat I melalui KPKNL Surabaya, dan telah beralihnya kepemilikan SHM No.2348/Wonokromo dari Penggugat I kepada Tergugat V adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan, sebagaimana pula ditegaskan dalam Yurisprudensi MARI antara lain pada :

- No. 323/Sip/1968. "Suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta, dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum".
- No. 821 K/Sip/1974 tanggal 28 Agustus 1976. "Pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang"

6. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, maka terbukti bahwa dalil-dalil Para Penggugat dalam Gugatannya tidaklah dapat membuktikan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, dengan demikian sudah seharusnya gugatan Para Penggugat ditolak.

7. Bahwa terhadap dalil-dalil Para Penggugat relevansinya dengan perkara ini, merupakan pemutarbalikan fakta, Para Penggugat tersebut tidak untuk selebihnya karena tidak ada yang mengada-ada, tidak berdasar dan hanya maha Tergugat I menganggap bahwa dalil-dalil perlu untuk ditanggapi dan sudah seharusnya ditolak.

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana yang telah Tergugat I sampaikan di atas, maka selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima. (Niet Onvanketijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Para Penggugat;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayarseluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Ex Aequo et Bono).

Bahwa Tergugat II dan Tergugat III dalam jawabannya menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa konsep gugatan para Penggugat pada poin 27, 29, 30, 41, 44, dan 48 redaksionalitasnya sama lain saling terkait dan berkesinambungan sehingga Tergugat II sanggati tidak masuk akal jika hanya sekedar mengarahkan pembaca tidak tahuis perjanjiannya sehingga para Penggugat bias dikatakan mengabaikan waktu yang seharusnya para Penggugat untuk bertanya, sehingga para Penggugat baru melakukan tindakan hukum yang berupa gugatan perlawanan setelah proses berlangsung dilaksanakan terhadap rumah sengketa oleh Pengadilan Agama Surabaya.
2. Bahwa dalam kurun waktu cukup panjang setelah dibacanya isidari pada perjanjian yang menimbulkan hal dan kewajiban maupun segalarisiko yang ditimbulkannya mengapa Penggugat tidak menggunakan hak bertanya pada Tergugat dalam rentang waktu yang cukup lama.
3. Bahwa dalil-dalil konsep gugatan perkara pada point tersebut di atas, hal ini tidak bias dibenarkan karena Notaris dalam hal ini Tergugat II dalam membuat suatu akte dan sejenisnya, sesuai keinginan para pihak dan Notaris memberikan pelayanan kepada masyarakat berkaitan dengan pembuatan akte tersebut para pihak diwajibkan ke

hadirannya berdasarkan UU RI No 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris dan dirubah dengan UU RI No 2 Tahun 2014 dalam pasal 15 ayat 1 & 2 dan dalam pasal 16 ayat 1 huruf L.

4. Bahwa Para Penggugat tidak konsisten dalam mengajukan gugatana quo yang mana-mana dilihat adanya perbaikan / renvoi penambahan di materi gugatan, baik dalam posita maupun petitum yang diajukan perbaikannya pada tanggal 22 Oktober 2015 sebagaimana perubahan materi dalam posita gugatan pada halaman tidak jelas as 54, 55, dan 56 serta penambahan materi dalam petitum halaman angka 6 dan 7.... tidak jelas.

“ Bahwa perbaikan /renvoi penambahan di materi gugatana quo para Penggugat baik dalam posita maupun petitum adalah sangat bertentangan dengan yurisprudensi MARI No. 1043 K / Sip / 1971 yang menunjukkan perubahan atau tambahan surat gugatan balika saltidakmenakibatkan perubahan posita dan Tergugat tidak dirugikandalam haknya untuk membeladiri.”

5. Bahwa dengan adanya perbaikan/renvoi penambahan baik di materi gugatan maupun di petitum gugatana quo yang menambah posita haruslah ditolak sebagaimana yurisprudensi MA No 226 K / Sip / 1973 yang menegaskan perubahan mengenai pokok perkara haruslah ditolak.
6. Bahwa dalam membuat perjanjian dan sejenisnya, Tergugat II memberikan pelayanan terhadap masyarakat berkaitan dengan permbuata naktetersebut, para pihak diwajibkan kehadirannya berdasarkan UU RI no.30 tahun 2004 tentang jawabannotarisdandirubah dengan UU RI no.2 tahun 2-14 dalam pasal 15 ayat 1 – 2 & 2 dalam 16 ayat 1 huruf 1. Selayaknya secara hukum Tergugat II yang semestinya kapasitasnya sebagai Turut Tergugat, yang hanya tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili perkara a quo agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

2. Menyatakan segala bentuk kesepakatan yang telah dibuat di hadapan Tergugat II antar para Penggugat dan Tergugat II berdasarkan Undang-Undang No 2 Tahun 2014 dalam pasal 15 ayat 1 & 2 serta pasal 16 ayat 1 huruf L adalah sah hukumnya.
3. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau :

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa Tergugat IV dalam jawabannya menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi Gugatan Kabur
  - a. Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan bahwa Tergugat IV telah melakukan Perbuatan melawan Hukum karena melakukan lelang atas objek perkara aquo. Namun Para Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas dan pasti peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut Para Penggugat telah dilanggar oleh Tergugat III.
  - b. Bahwa karena tidak jelasnya landasan hukum di dalam gugatan Para Penggugat, maka dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, sehingga cukup beralasan apabila gugatan terhadap KPKNL Surabaya, in casu Tergugat IV dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak jelas / kabur.
  - c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas bahwa gugatan Para Penggugat adalah kabur dan tidak jelas dalam menunjukkan dan menyebutkan peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut Para Penggugat telah dilanggar oleh

Tergugat IV, maka sangatlah tepat dan beralasan apabila gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo (niet onvankelijk verklaard).

3. Eksepsi Tergugat IV dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a qua.
  - a. Bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat menarik Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara a qua dengan alasan Tergugat IV melaksanakan Lelang atas objek perkara aquo,
  - b. Bahwa dapat Tergugat IV tegaskan, terhadap pelaksanaan lelang tersebut Tergugat I menjamin akan bertanggung jawab terhadap segala gugatan perdatamaupun tuntutan pidana yang timbul dan juga akan bertanggung jawab terhadap segala tuntutan ganti rugi yang mungkin ada.
  - c. Bahwa meskipun Para Penggugat diberi kebebasan dalam menarik pihak-pihak yang berperkara, namun dengan melihat fakta hukum sebagaimana diuraikan Tergugat IV tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim memutuskan untuk mengeluarkan Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara a qua mengingat, Tergugat I telah menjamin untuk membebaskan Tergugat IV dari segala gugatan dan tuntutan ganti rugi.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat IV dengan tegas menolak dalil/alasan Para Penggugat, dan Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo agar berkenan memutuskan dengan menyatakan menerima eksepsi Tergugat IV.

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

2. Bahwa Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan ParaPenggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat IV.
3. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah terkait adanya pelaksanaan lelang atas Objek Sengketa berupa tanah dan bangunan tersebut dalam SHM No. 2348 seluas 205 m<sup>2</sup> atas nama Sabartono yang terletak di Jalan Karangrejo Sawah 7129, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, Jawa Timur, atas permohonan PT. Bank Mega Syariah Indonesia in casu Tergugat I, yang menurut Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan lelang tanpa memeriksa dulu secara detail duduk persoalan hubungan hukum antara Penggugat I dan Tergugat IV.

Bahwa terhadap dalil tersebut, dapat Tergugat IV tegaskan, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV selalu tunduk pada ketentuan dan prinsip lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan. Berkenaan dengan hal tersebut, tidak ada satu dasar hukum dan fakta hukum apapun yang dapat dijadikan alasan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya.

5. Bahwa guna lebih jelas menanggapi dalil Para Penggugat tersebut, maka dapat Tergugat IV sampaikan kronologis permasalahannya sebagai berikut:
  - a. Bahwa lelang atas objek perkara a quo dilaksanakan oleh Tergugat IV berdasarkan atas adanya permintaan dari Sdr. Tony Hariono, ALU Supervisor pada PT. Bank Mega Syariah berkedudukan di Surabaya, sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Ulang Nomor: 034/ALU SBY/IX/2013 tanggal 5 September 2013, yang dalam hal ini berdasarkan Perjanjian

Pembiayaan Murabahah Nomor:73 tanggal 22 Agustus 2008 yang dibuat antara PT. Bank Mega Syariah in casuPenggugat I dengan debitur Dewi Vitriani in casu Penggugat I, didampingisuaminya Sai'in in casu Penggugat II, dan Sabartono sebagai Penjamin in casuPenggugat III, didampingi istrinya Reokiyati in casu Penggugat IV, denganJaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat HakTanggungan Peringkat Pertama yang berkepal "DEMI KEADILANBERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang diterbitkan oleh KantorPerlanahan Kota Surabaya Nomor 340312008 tanggal 3 November 2008, sertaAkta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 181/2008 tanggal 18 September 2008.

- b. Bahwa Penggugat mendalilkan pelelangan yang dimaksud adalah pelelangan atasagunan yang terdiri dari sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam SHM No.2348 seluas 205 m<sup>2</sup> atas nama Sabartono in casu Penggugat III yang terletak diJalan Karangrejo Sawah 7/29. Keurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo,Surabaya, Jawa Timur.
- c. Bahwa permohonan lelang yang diajukan FT. Bank Mega Syariah Indonesia Incasu Tergugat I merupakan lelang hak tanggungan sesuai dengan Pasal 6Undang-undang Hak tanggungan yang menyatakan dengan tegas bahwa "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak tanggungan pertamamempunyai hak untuk menjual abjek Hak Tanggungan atas kekuasaansendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnyadari hasil penjualan tersebut".
- d. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan,Seftifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "DEMI KEADILANBERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dan ketentuan ayat ini dimaksudkanuntuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pacia Sertifikat HakTanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, Pemegang Hak

Tanggungjawab Pertama dapat mengeksekusi obyek seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Paraf Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

- e. Bahwa untuk sahnya lelang, telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 79/Ket-35.78/VII/2013 tanggal 23 Juli 2013 yang menyatakan bahwa obyek lelang aquo tercatat telah dibebani Hak Tanggungan I Nomor 3403/2008 oleh PT. Bank Syariah Mega Indonesia/Kreditur/ in casu Tergugat I.
- f. Bahwa sebelum dimohonkan lelang, Tergugat I telah memberikan peringatan kepada Debitur in casu Penggugat I untuk menyelesaikan kewajibannya dengan Surat Peringatan Pertama Nomor: 004/SP1/SP2/M2S-GDG/07/2012 tanggal 13 Juli 2012, Surat Peringatan Kedua Nomor: 002/SP2/M2S-GDG/07/2012 tanggal 13 Juli 2012 serta Surat Peringatan Ketiga Nomor 002/SP3/M2S-GDG/VIII/2012 tanggal 07 Agustus 2012.
- g. Bahwa rencana pelaksanaan lelang tersebut juga telah diberitahukan kepada pihak Debitur in casu Penggugat I oleh Tergugat I dengan surat tertanggal 12 September 2013.
- h. Bahwa permohonan lelang dari Tergugat I juga dilengkapi dengan Surat Pernyataan No. 035/ALU SBY/IX/2013 tanggal 5 September 2013 dimana pada angka 4 dinyatakan bahwa Bank Mega Syariah in casu Tergugat I akan bertanggung jawab atas gugatan yang mungkin timbul baik perdata maupun pidana serta melepaskan KPKNL Surabaya in casu Tergugat IV dari gugatan tersebut.
- i. Bahwa terhadap permohonan lelang dari Tergugat I tersebut, setelah dokumen-dokumen persyaratan lelang lengkap secara legal dan formal, Tergugat IV mengeluarkan Surat Nomor S-3332/WKN.10/KNL.01/2013 tanggal 11 September 2013 hal Penetapan Jadwal Lelang.
- j. Bahwa guna memenuhi azas publisitas, jadwal pelaksanaan lelang telah diumumkan oleh Penjual/Kreditur/Bank/Tergugat I

pada tanggal 13 September 2013 melalui surat kabar harian Surya yang terbit di Surabaya sebagai pengumuman lelang ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 31 Juli 2013.

- k. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 23 April 2010 yang dengan tegas menyatakan bahwa "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang". Dalam hal ini, Tergugat IV telah melaksanakan tugasnya sebagai perantara lelang antarpenjual yaitu PT. Bank Mega Syariah Indonesia in casu Tergugat I dengan pembeli yaitu SDR. Nani Rokhani in casu Tergugat V.
  - l. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan Tergugat IV adalah sah secara hukum.
  - m. Bahwa dari uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak ada satu pun perbuatan Tergugat IV terkait pelaksanaan Lelang yang menyalahi prosedur pelaksanaan lelang dan dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum. Sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan menolak seluruh tuntutan hukum dari Penggugat.
6. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam posita angka 25 yang menyatakan bahwa dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat IV telah terjadi perbuatan melawan hukum. Karena di dalam pelaksanaan tugas dan fungsi khususnya terhadap pelaksanaan lelang atas objek aquo, Tergugat IV

telah memenuhi hal-hal yang dipersyaratkan di dalam peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan yang berlaku mengenai pelaksanaan lelang.

7. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- Harus ada perbuatan;
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- Harus ada unsur kesalahan;
- Harus ada kerugian yang diderita;
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

8. Bahwa dapat Tergugat IV tegaskan, dalam gugatan Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil Penggugat yang dapat menunjukkan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dan sudah jelas bahwa Tergugat IV sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat IV cukup beralasan dan patut diterima;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan bahwa proses pelaksanaan lelang eksekusi hak Tanggungan oleh Tergugat IV telah sesuai dengan prosedur lelang dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;
4. Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Bahwa Tergugat V dalam jawabannya menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

I. Dalam Pokok Perkara – Kompensi :

1. Bahwa Tergugat V mohon, apa yang termuat pada eksepsi di atas yang berkaitan erat dengan kompensi ini, seluruhnya dianggap terulang kembali pada kompensi ini ;
2. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta Otentik sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Bahwa dalam perkara a quo telah diletakkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang merupakan Akta Otentik sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, kuat dan mengikat, dan oleh karenanya tidak membutuhkan bukti lain.

Bahwa pasal 1 butir 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya cukup disebut UU Hak Tanggungan) menyebutkan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan serta perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, dan pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-undang No.4 Tahun 1996).

Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Umum Yang Berwenang Untuk Itu) adalah merupakan Akta Otentik, oleh karena menurut ketentuan Pasal 1868 Burgerlijk Wetboek :

*” Suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat”.*

Bahwa terhadap akta otentik, melekat kekuatan pembuktian sempurna (volledig bewijskracht) dan mengikat (bindende bewijskracht), sebagaimana yang dimaksudkan oleh Pasal 1870 Burgerlijk Wetboek. Lebih lanjut, Pasal 1871 Burgerlijk Wetboek menyatakan bahwa kekuatan pembuktian formil yang melekat pada akta otentik, adalah segala yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penandatanganan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh sebab itu, semua keterangan yang diberikan penandatanganan dalam akta otentik, dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan (Vide : M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Jakarta : Sinar Grafika, 2005, hal. 567)

Bahwa lebih lanjut, putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3917K/Pdt/1986 menguraikan apabila pada dasarnya, apa yang tertuang dalam akta notaris dan atau PPAT, harus dianggap benar merupakan kehendak para pihak (Vide : Varia Peradilan,tahun IV, No. 45, Juni 1989, hal. 47).

3. Akta pemberian hak tanggungan a quo telah didaftarkan di kantor pertanahan sehingga terbitlah sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial.

Bahwa dalam perkara aquo telah diletakkan Akta Pemberian Hak Tanggungan, sehingga memiliki kekuatan eksekutorial. Oleh karena dalam hal ini debitur (Para Penggugat) telah cidera janji terhadap kreditur (Tergugat I) maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang Hak Tanggungan (dalam hal ini Tergugat I) dapat memohonkan pelaksanaan eksekusi atas sertifikat hak tanggungan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Hal ini sebagaimana ditentukan dalam Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan :

- “(1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".*
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”.*

Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan mohon eksekusi sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. [Sumber: Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan

Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, hlm. 90-92].

Bahwa sejak Para Penggugat (Debitur) cidera janji terhadap kreditur (Tergugat I) maka obyek hak tanggungan a quo layak dieksekusi (dijual oleh Penerima Hak tanggungan yakni Kreditur (Tergugat I) melalui lelang umum (Pejabat Lelang) dan hasil penjualan tersebut untuk membayar hutang Para Penggugat (Debitur)). Hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 6 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan :

*“ Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.*

Bahwa terlebih hak Tergugat I untuk menjual (melalui lelang) tersebut jelas disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut,

4. Tidak ada hubungan tergugat v sebagai pemenang lelang dengan perjanjian kredit, hubungan tergugat v sebagai pemenang lelang hanya dengan risalah lelangno.689/2013, tanggal20-09-2013, yang dikeluarkan oleh kantor kpkln jawa timur surabaya. dan berdasarkan risalah lelang tergugat v terbukti sebagai pemenang lelang yang beritikad baik, sehingga oleh karenanya harus dilindungi.

Bahwa Tidak Benar dan sangat menyesatkan, sehingga oleh karenanya patut untuk ditolak dan dikesampingkan, dalil gugatan Para Penggugat point (29) dan (32) yang intinya menyatakan : bahwa Tergugat V bukanlah pembeli yang beritikad baik.

Oleh Karena :

Bahwa tidak ada hubungan hukum antara Tergugat V sebagai Pemenang Lelang dengan Perjanjian Kredit dimaksud. Hubungan Tergugat V sebagai pemenang lelang hanyalah dengan risalah lelang No.689/2013, tanggal 20-09-2013, yang dikeluarkan oleh Kantor KPCLN Jawa Timur Surabaya tersebut.

Bahwa Tergugat V adalah Pemenang Lelang yang beritikad baik.

Bahwa Tergugat V adalah sebagai Pemenang Lelang yang Beritikad Baik, oleh karena Tergugat V telah memperoleh obyek sengketa sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan juga dilakukan secara terbuka melalui lelang.

Bahwa lebih lanjut, pemenang lelang yang beritikad baik dan benar adalah dilindungi secara hukum. Dan oleh karena Tergugat V adalah pemenang lelang yang beritikad baik dan benar, maka secara hukum Tergugat V haruslah dilindungi. Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 memberikan perlindungan kepada pemenang lelang, dengan menyatakan bahwa :

*” Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”.*

Demikian pula dalam “Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, hlm. 97-100” dinyatakan bahwa: suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Dan Pembeli Lelang (Pemenang Lelang) yang beritikad baik harus dilindungi.

Bahkan, Pasal 200 (10) dan (11) HIR atau Pasal 218 RBg menyatakan apabila yang dilelang itu adalah tanah atau rumah yang sedang ditempati atau dikuasai oleh tersita (terlelang), maka apabila terlelang tidak bersedia untuk menyerahkan tanah atau rumah itu secara kosong, maka terlelang beserta keluarganya, akan dikeluarkan dengan paksa, bahkan dengan bantuan yang berwajib berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pemenang lelang.

Ketentuan yang sama berlaku bagi pembelian lelang yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang dan Lelang Negara (PUPN). Pasal 11 ayat (11) Undang-undang No. 49 Tahun 1960 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan

dengan Tanah, LN 1960 No. 156, TLN No. 2014 jo. TLN No. 2104, menentukan bahwa :

*" Jika orang yang disita menolak untuk meninggalkan barang tak bergerak tersebut, maka Hakim Pengadilan Negeri mengeluarkan perintah tertulis kepada seorang yang berhak melaksanakan surat jurusita untuk berusaha agar supaya barang tersebut ditinggalkan dan dikosongkan oleh yang disita dengan sekeluarganya serta barang-barang miliknya dengan bantuan Panitera Pengadilan Negeri lain yang ditunjuk oleh Hakim jika perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara".*

Dalam hal ini, Kepala Panitia Urusan Piutang dan Lelang Negara dapat meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana untuk melakukan pengosongan dengan perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri tersebut.

Lebih lanjut, Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, memberikan perlindungan (jaminan) kepada pemenang lelang (pembeli lelang) sebagai berikut :

*" (1) Pembeli hak tanggungan baik dari suatu pelelangan umum maupun dalam jual beli sukarela dapat meminta kepada pemegang hak tanggungan agar benda yang dibelinya bersih dari segala beban hak tanggungan yang melebihi harga pembelian. (2) Pembersihan obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan sebagaimana dimaksud ayat 1 dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebani obyek Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian".*

Bahwa dengan demikian terbukti, Tergugat V adalah Pemenang Lelang yang Beritikad Baik karena telah melalui prosedur lelang sebagaimana mestinya dan sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh undang-undang, sehingga harus dilindungi secara hukum, dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat adalah tidak benar dan oleh karenanya layak dan patut untuk dikesampingkan dan ditolak seluruhnya.

5. Bahwa oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh Para Tergugat termasuk Tergugat V, sehingga terhadap gugatan ini dan seluruh tuntutan nya adalah patut serta selayaknya untuk ditolak semuanya.

### III. Dalam Rekonpensi :

1. Bahwa seluruh uraian dalil - dalil dalam pada bagian eksepsi dan jawaban pokok perkara pada bagian konpensi di atas, secara mutatis mutandis mohon untuk dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan bagian yang tak terpisahkan dengan gugatan rekonpensi ini ;
2. Bahwa pada bagian ini, Tergugat V disebut Penggugat Rekonpensi, dan Pelawan disebut Tergugat Rekonpensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi secara sah menjadi Pemenang Lelang yang beritikad baik dan benar sebagaimana *terbukti* dari Risalah Lelang No.689/2013, tanggal 20-09-2013, yang dikeluarkan oleh Kantor KPCLN Jawa Timur Surabaya;

Bahwa lebih lanjut, pemenang lelang yang beritikad baik dan benar adalah dilindungi secara hukum. Dan oleh karena Tergugat V adalah pemenang lelang yang beritikad baik dan benar, maka secara hukum Tergugat V haruslah dilindungi. Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 memberikan perlindungan kepada pemenang lelang, dengan menyatakan bahwa :

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

4. Bahwa meskipun ternyata dan terbukti Penggugat Rekonpensi adalah sebagai pemenang lelang yang sah atau sebagai Pemenang Lelang yang beritikad baik, namun oleh Tergugat Rekonpensi tetap dipermasalahkan melalui jalur hukum, dengan cara mengajukan gugatan perkara a quo ke Pengadilan Agama Surabaya, maka gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi ini adalah merupakan sebuah perbuatan melawan hukum yang

sangat merugikan Penggugat Rekonpensi (pasal 1365 KUH Perdata).

5. Bahwa sebagai akibat diajukannya gugatan ini ke Pengadilan Agama Surabaya oleh Tergugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian materiil dan immateril, yang harus ditanggung dan dibayar oleh Tergugat Rekonpensi secara tunai, sekaligus dan seketika setelah adanya putusan tingkat Pengadilan Agama Surabaya, dengan perincian sebagai berikut :
  - a. Kerugian materiil untuk biaya advokat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;
  - b. Kerugian immateriil, oleh karena Penggugat Rekonpensistress, depresi dan tertekan karena setiap hari harus memikirkan masalah a quo, yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
6. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat Rekonpensi bersedia untuk melaksanakan isi Putusan, maka layak dan patut apabila Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar denda atas keterlambatan melaksanakan putusan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari, terhitung sejak putusan perkara a quo diucapkan oleh Majelis di depan persidangan sampai dengan dilaksanakan putusan atas perkara a quo.
7. Bahwa karena gugatan Penggugat Rekonpensi ini terdapat cukup bukti, maka mohon Putusan pengadilan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*), walaupun ada perlawanan, banding, atau kasasi.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat V/ Penggugat Rekonpensi memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Agama Surabaya c.q Majelis Hakim yang menangani perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) untuk seluruhnya ;

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dalam Rekonpensi :

1. Mengabulkan gugatan Pengugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya.

3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi, karena telah mengalami kerugian materiil dan immateril, sebagai akibat diajukannya gugatan ini ke Pengadilan Agama Surabaya oleh Tergugat Rekonpensi, yang harus ditanggung dan dibayar oleh Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng, tunai, sekaligus dan seketika setelah adanya putusan tingkat Pengadilan Agama Surabaya, dengan perincian sebagai berikut :

a. Kerugian materiil untuk biaya advokat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;

b. Kerugian immateriil, oleh karena Penggugat Rekonpensistress, depresi dan tertekan karena setiap hari harus memikirkan masalah a quo, yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar denda atas keterlambatan melaksanakan putusan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari, secara tunai dan seketika terhitung sejak putusan perkara a quo diucapkan oleh Majelis Hakim di depan persidangan sampai dengan dilaksanakan putusan atas perkara a quo;

5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvorbar bij vorraad*) walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi ;

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara;

Atau : apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut Para Penggugat telah menyampaikan repliknya secara tertulis pada tanggal 15 Pebruari 2016 yang pada pokoknya bertetap pada dalil-dalil gugatannya;

Bahwa Tergugat 4 dipersidangan telah menyampaikan duplik tertulisnya tertanggal 15 Pebruari 2016 dan Tergugat V telah pula menyampaikan dupliknya tertulisnya tertanggal 14 Maret 2016 pada pokoknya bertetap pada dalil-dalil jawabnya masing-masing;

Bahwa Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotocopy perjanjian pembiayaan murabahah, antara Para Penggugat dan Tergugat-1, yang dicocokkan dengan aslinya, bermaterai cukup, diberi tanda (P-1).
2. Fotocopy akad pembiayaan murabahah II, antara Para Penggugat dan Tergugat-1, yang dicocokkan dengan aslinya, bermaterai cukup, diberi tanda (P-2).
3. Fotocopy rekening/tabungan di PT. Bank Syariah Mega Indonesia Syariah Kc. Surabaya Darmo No rekening 200023656-6 (IDR) atas nama Dewi Vitriani, yang dicocokkan dengan aslinya, bermaterai cukup, diberi tanda (P-3).
4. Fotocopy rekening/tabungan di PT. Bank Syariah Mega Indonesia Syariah Kc. Surabaya Darmo No rekening 200023656-6 (IDR) atas nama Dewi Vitriani, yang dicocokkan dengan aslinya, bermaterai cukup, diberi tanda (P-4).
5. Fotocopy putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, bermaterai cukup, diberi tanda (P-5).

Bahwa Tergugat I untuk memperkuat dalil-dalil jawabannya telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotocopy perjanjian pembiayaan murabahah antara Bank dan Para Penggugat, yang dicocokkan dengan aslinya, bermaterai cukup, diberi tanda (T.1-1).
2. Fotocopy sertipikah hak milik No. 2348 atas nama Sabartono, , bermaterai cukup, diberi tanda (T.1-2).

3. Fotocopy sertipikah hak tanggungan No. 3403/2008 kepada PT. Bank Mega Indonesia unit Mega Mitra Syariah Gedangan Jalan A. Yani nomor 97-C Sidoarjo, bermaterai cukup, diberi tanda (T.1-3)
4. Fotocopy salinan akta pemberian hak tanggungan No : 181/2008 tanggal 18 September 2008, bermaterai cukup, diberi tanda (T.1-4);
5. Fotocopy sertipikah hak milik No. 11 atas nama Sabartono, , bermaterai cukup, diberi tanda (T.1-5).
6. Fotocopy salinan buku tanah hak tanggungan pihak pertama kepada PT. Bank Syariah, bermaterai cukup, diberi tanda (T.1-6).
7. Fotocopy akta pemberian hak tanggungan No. 265/IX/2006 tanggal 19 September 2008,, bermaterai cukup, diberi tanda (T.1-7).
8. Fotocopy peringatan 1 oleh Bank Mega Syariah Cabang Gedangan Sidoarjo Nomor : 004/SP1/M2S-GDG/07/2012 tanggal 13 Juli 2012, bermaterai cukup, diberi tanda (T.1-8.a);
9. Fotocopy peringatan II oleh Bank Mega Syariah Cabang Gedangan Sidoarjo Nomor : 001/SP2/M2S-GDG/07/2012 tanggal 19 Juli 2012, bermaterai cukup, diberi tanda (T.1-8.b);
10. Fotocopy peringatan III oleh Bank Mega Syariah Cabang Gedangan Sidoarjo Nomor : 002/SP3/M2S-GDG/VII/2012 tanggal 7 Agustus 2012, bermaterai cukup, diberi tanda (T.1-8.c);
11. Fotocopy surat pemberitahuan lelang ulang tanggal 12 September 2013 Nomor : 001/SPL/M12S-GDG/10/2012, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mega Syariah region Surabaya, yang dicocokkan dengan aslinya, bermaterai cukup, diberi tanda (T.1-9);
12. Fotocopy salinan risalah lelang Nomor : 689/2013 tanggal 20-09-2013 oleh KPKNL Surabaya, bermaterai cukup, diberi tanda (T.1-10);

Bahwa Tergugat II dan III untuk memperkuat dalil-dalil jawabannya telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotocopy perjanjian pembiayaan murabahah No. 73 tanggal 22-08-2008 antara Bank dan Para Penggugat, bermaterai cukup, diberi tanda (T2,3-1);

2. Fotocopy akad pembiayaan murabahah II tanggal 31-05-2010, bermaterai cukup, diberi tanda (T2,3-2);

Bahwa Tergugat IV untuk memperkuat dalil-dalil jawabannya telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotocopy surat permohonan lelang ulang No. 034/ALU SBY/IX/2013 tanggal 5 September 2013, yang dicocokkan dengan aslinya, bermaterai cukup, diberi tanda (T4-1);
2. Fotocopy surat pernyataan Bank Mega Syariah No. 035/ALU SBY/IX/2013 tanggal 5 September 2013, yang dicocokkan dengan aslinya, bermaterai cukup, diberi tanda (T4-2);
3. Fotocopy surat penetapan jadwal lelang tanggal 11 September 2013 oleh KPKNL Surabaya Nomor : S-3332/WKN.10/KNL.01/2013, yang dicocokkan dengan aslinya, bermaterai cukup, diberi tanda (T4-3);
4. Fotocopy surat keterangan pendaftaran tanah Nomor : 789/Ket-35.78/VII/2013 tanggal 23 Juli 2015 yang dikeluarkan oleh KPKNL Surabaya, yang dicocokkan dengan aslinya, bermaterai cukup, diberi tanda (T4-4);
5. Fotocopy peringatan I oleh Bank Mega Syariah Cabang Gedangan Sidoarjo Nomor : 004/SP1/M2S-GDG/07/2012 tanggal 13 Juli 2012, bermaterai cukup, diberi tanda (T4-5.a);
6. Fotocopy peringatan II oleh Bank Mega Syariah Cabang Gedangan Sidoarjo Nomor : 001/SP2/M2S-GDG/07/2012 tanggal 19 Juli 2012, bermaterai cukup, diberi tanda (T4-5.b);
7. Fotocopy peringatan III oleh Bank Mega Syariah Cabang Gedangan Sidoarjo Nomor : 002/SP3/M2S-GDG/VII/2012 tanggal 7 Agustus 2012, bermaterai cukup, diberi tanda (T4-5.c);
8. Fotocopy surat pemberitahuan lelang ulang tanggal 12 September 2013 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mega Syariah region Surabaya, yang dicocokkan dengan aslinya, bermaterai cukup, diberi tanda (T4-6);

9. Fotocopy harian surya tanggal 13 September 2013 tentang pemecatan Andry, yang dicocokkan dengan aslinya, bermaterai cukup, diberi tanda (T4-7);
10. Fotocopy sertipikat hak tanggungan, yang dicocokkan dengan aslinya, bermaterai cukup, diberi tanda (T4-8.a);
11. Fotocopy salinan akta pemberian hak tanggungan No : 181/2006, tanggal 18 September 2008, bermaterai cukup, diberi tanda (T4-8.b);

Bahwa Tergugat V di persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotocopy pengumuman lelang ulang tanggal 13 September 2013, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mega Syariah(T5-1);
2. Fotocopy kutipan risalah lelang Nomor 689/2013 tanggal 20-09-2013 oleh KPKNL Surabaya (T5-2);
3. Fotocopy penetapan Nomor 89/EKS/2013/PN.Sby, tanggal 19 Mei 2014 (T5-3);
4. Fotocopy sertipikah hak milik Nomor 2348 atas nama Sabartono (T5-4);

Bahwa Para Penggugat dalam kesimpulannyapada pokoknya bertetap pada isi dalil-dalil gugatannya dan Tergugat dalam kesimpulannya pada pokoknya bertetap dalil-dalil jawabannya;

Bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini, maka semua hal yang termuat dalam berita acara sidang terhadapsegala sesuatu yang terjadi dalam persidangan ditunjuk sebagaimana termuat dalam berita acara sidang ini merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditetapkan Para Penggugat didampingi kuasa hukumnya hadir di persidangan demikian pula Tergugat I, Tergugat II dan III, Tergugat IV dan Tergugat V diwakili kuasa hukumnya hadir dipersidangan, sedangkan Tergugat VI tidak

pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berupaya sungguh-sungguh melaksanakan ketentuan Pasal 130 HIR, Pasal 82 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 jo Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, Majelis Hakim telah berupaya dengan sungguh-sungguh mengupayakan perdamaian dan menasehati kedua belah pihak untuk menyelesaikan secara musyawarah, namun tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa sesuai PERMA Nomor 01 Tahun 2016 tentang mediasi, pihak-pihak telah memilih mediator non hakim yang telah bersertifikat yang bernama Drs.H. ZAKWAN DAIMAN, S.H., M.H. dan dalam mediasi telah mengoptimalkan upaya perdamaian kepada pihak-pihak berperkara, namun upaya mediasi tersebut gagal dan tidak berhasil;

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa lebih lanjut perkara ini Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kewenangan Pengadilan Agama Surabaya dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 tahun 2009 Tentang Peradilan Agama ditegaskan Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah dan ekonomi syariah;

Menimbang, bahwa yang dimaksud Ekonomi Syari'ah di dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, antara lain meliputi:

- a. Bank syari'ah;
- b. Lembaga keuangan mikro syari'ah;
- c. Asuransi syari'ah;

- d. Reasuransi syari'ah;
- e. Reksadana syari'ah;
- f. Obligasi syari'ah;
- g. Sekuritas syari'ah;
- h. Pembiayaan syari'ah;
- i. Pegadaian syari'ah;
- j. Dana pensiun lembaga keuangan syari'ah; dan
- k. Bisnis syari'ah;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan pasca Putusan Mahkamah Konstitusi, Nomor 93/PUU-X/2012 yang menguji Penjelasan Pasal 55 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah. Penyelesaian sengketa perbankan syari'ah secara litigasi menjadi kewenangan absolut Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Para Penggugat pada posita nomor 19 menyebutkan isi perjanjian I pada pokoknya menyebutkannama perjanjian adalah perjanjian pembiayaan murabahah dan penyelesaian sengketa dengan 2 (dua) carayakni melalui musyawarah mufakat dan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional, dan pada posita nomor 20 menyebutkan isi perjanjian II pada pokoknya menyebutkannama perjanjian adalah akad pembiayaan murabahah II dan penyelesaian sengketa dengan 2 (dua) carayakni melalui musyawarah mufakat dan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional;

Menimbang, bahwa mendasarkan isi gugatan Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim menilai penting untuk mengetahui terlebih dahulu isi perjanjian pembiayaan murabahah;

Menimbang, bahwa isi perjanjian sebagaimana tercantum dalam perjanjian pembiayaan murabahah Nomor 73 Pasal 9 ayat (1) dan (2) yang berbunyi "segala perselisihan yang mungkin timbul dari pelaksanaan perjanjian ini para pihak setuju :

- (1) Memilih cara penyelesaian secara musyawarah mufakat, jika cara penyelesaian pada ayat (1) diatas tidak terjadi kesepakatan, 'tanpa

harus dibuktikan terlebih dahulu, maka para pihak bersepakat dan dengan ini perjanjian.

- (2) Serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional (BASYARNAS) menurut peraturan dan prosedur arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut" (bukti T.I-1)

dan akad perjanjian murabahah II Nomor 120 Pasal 17 ayat (1), (2) dan (3) yang berbunyi :

- (1) Apabila di kemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam perjanjian ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam melaksanakan perjanjian ini, maka pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
- (2) Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini tidak tercapai, maka para pihak bersepakat dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui mediasi.
- (3) Dalam penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak tercapai kesepakatan, maka para pihak sepakat dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional (BASYARNAS) menurut peraturan dan prosedur arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut" (bukti TII,III-2);

Menimbang, bahwa bukti TI-1 dan bukti TII,III-2 isinya sama dengan bukti yang diajukan Para Penggugat (P-1 dan P-2);

Menimbang, bahwa ketika Penggugat I (nasabah) dan Tergugat I (bank) melakukan akad sebagai tersebut dalam syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan akad yang menyertainya kedua belah pihak telah menyetujui bahwa sengketa diantara mereka akan diselesaikan melalui arbitrase dan persetujuan itu dimuat dalam suatu dokumen yang ditandatangani oleh para pihak dalam hal ini PT. Bank BRI Syariah Mega Indonesia disatu pihak dan Pihak Nasabah dipihak lain (vide Pasal 4 ayat

(1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa);

Menimbang, bahwa akad/perjanjian beserta kesepakatan yang telah dibuat dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak tersebut berlaku sebagai undang-undang sehingga patut untuk ditaati dijalankan bagi mereka yang membuatnya dalam hal ini Penggugat I (nasabah) dan Tergugat I (bank), hal tersebut merupakan pilihan forum penyelesaian sengketa (*settlement dispute option*) yakni secara non litigasi, halmana sesuai maksud ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa sepanjang proses persidangan pihak Penggugat I (nasabah) dan Tergugat I (bank), tidak pernah membuat kesepakatan untuk mencabut akta perjanjian pembiayaan murabahah yang telah di buat dan dalam persidangan Tergugat I (bank) menyatakan tidak keberatan penyelesaian sengketa antara Penggugat I (nasabah) dengan Tergugat I (bank) melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional (BASARNAS) sebagaimana maksud di dalam isi perjanjian pembiayaan murabahah. Oleh karenanya, secara hukum pihak Penggugat I (nasabah) dan Tergugat I (bank) masih terikat dengan isi perjanjian pembiayaan murabahah tersebut;

Menimbang, bahwa memperhatikan dan mencermati perjanjian murabahah I dan murabahah II tersebut di atas, maka Majelis Hakim memandang penting untuk mengemukakan Firman Allah SWT dan Hadis Rasulullah SAW untuk selanjutnya diambil alih oleh Majelis Hakim sebagai dasar pertimbangan hukum sebagai berikut :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“ Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu (Al-Maidah : 1)

وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا وَقَدْ جَعَلْتُمُ اللَّهَ عَلَيْكُمْ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُونَ

“ Dan tepatilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah(mu) itu sesudah meneguhkannya, sedang kamu sudah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah-sumpah itu).” (QS: An-Nahl: 91)

.... وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

“ ....Dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti dimintai pertanggungjawabannya.” (Al-Isra` : 34)

وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا. (رواه الترمذي عن عمرو بن عوف)

“ Kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat yang mereka buat kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.” (HR. Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf)

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I (bank) sebagaimana dalam dalil gugatan Para Penggugat yakni pelelangan atas obyek jaminan, masih terkait erat dengan akibat yang ditimbulkan dari ketidaktaatan salah satu pihak, sebagaimana isi dalam perjanjian pembiayaan murabahah, maka upaya penyelesaian yang harus ditempuh oleh Penggugat I (nasabah) dan/atau Tergugat I (bank) melalui Badan Arbitrase Syari’ah Nasional (BASARNAS);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Agama Surabaya menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara in casu;

Mengingat Pasal 134 HIR dan Pasal 132 Rv dan ketentuan peraturan perundangan serta hukum syara’ yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

1. Menyatakan Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor:1681/Pdt.G/2015/PA.Sby tanggal 09 April 2015;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.901.000,- (empat juta sembilan ratus satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis yang dilangsungkan pada hari Senin, tanggal 9Desember 2016Masehi

bertepatan dengan tanggal 9 Robiul Awwal 1438 Hijriah. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 19 Desember 2016 Masehi bertepatan dengan 19 Robiul Awwal 1438 Hijriyah oleh Drs. H. ABDUL SYUKUR, S.H, M.H. sebagai Ketua Majelis, Drs. MUFI AHMAD BAIHAQI, M.H. dan Dra. MUHADIR, S.H. M.H.. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan dibantu oleh MUHAMMAD FACHRUDDIN, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Ketua Majelis,

Drs. H. ABDUL SYUKUR, S.H., M.H.  
Hakim Anggota, Hakim Anggota,

Drs. MUFI AHMAD BAIHAQI, M.H. Drs. MUHADIR, S.H. M.H.

Panitera Pengganti,

MUHAMMAD FACHRUDDIN, S.H., M.H.

Rincian biaya perkara :

- |                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| 1. Biaya pendaftaran    | : Rp. 30.000,-         |
| 2. Biaya proses         | : Rp. 50.000,-         |
| 3. Biaya panggilan      | : Rp. 4.810.000,-      |
| 4. Biaya redaksi        | : Rp. 5.000,-          |
| 5. <u>Biaya meterai</u> | <u>: Rp. 6.000,- +</u> |
| Jumlah                  | : Rp. 4.901.000,-      |

(empat juta sembilan ratus satu ribu rupiah)

