

PUTUSAN

Nomor 2790/Pdt.G/2020/PA.Sby



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara perdata tertentu pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syariah yang diajukan oleh :

Daniel, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, tempat kediaman di San Antonio N 6 No. 38, Pakuwon City, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, sebagai **Pelawan I**;

Angelia Chandra, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, tempat kediaman di San Antonio N 6 No. 38, Pakuwon City, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, sebagai **Pelawan II**;

Selanjutnya Pelawan I dan Pelawan II disebut sebagai Para Pelawan, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada **Yun Suryotomo, S.H., M.H., Dr. Dodik Wahtono, S.E., S.H., M.M., M.H., Richardus Y.D. Siko, S.H.**, Para Advokat yang berkantor di Jl. Slompretan Nomor 2 Lantai III, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 12 Juni 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya dengan Nomor 2614/Kuasa/6/2020, tanggal 16 Juni 2020;

melawan

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang KPKNL Surabaya, tempat kedudukan di Pengadilan Negeri Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada **Irwan Mardinata, S.H., M.H., Andy Pardede, S.E., MBA, Kuntoro, S.E., Awaludin, S.E., M.Ec.Dev., Grace Teguh Kinanti, Lastaria Widodo, Rita Kartika Wardani, Hati Yuni Kustiningsih dan Andiar Suryanto**, berdasarkan Surat

Kuasa Khusus tanggal 20 Juli 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya dengan Nomor 3958/kuasa/9/2020, tanggal 9 September 2020, sebagai **Terlawan I**;

PT. Bank Permata Tbk., tempat kedudukan Tangerang Cq. Permata Bank Syariah Cabang Surabaya Dr. Soetomo, Jl. Dr. Soetomo No. 41 Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dhien Tjahajani, S.H., MBA., Herwin Bustaman, Donny Rustriyandi Dasuki, S.H., M.H., M. Yusuf Adidana, S.H., M.H., Hedi Hudaya, S.H., M.H., Purwo Susanto, S.H., Andika Dimas Ramanda, S.H., Devis Dersi Anugrah, S.H., M.H., dan Fandi Handaru Prasetya, S.H.** Para Advokat yang beralamat di Jalan Cikatomas II Nomor 1A, Rawa Barat, Kebayoran Baru, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Juli 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya dengan Nomor 3301/Kuasa/7/2020, tanggal 22 Juli 2020, sebagai Terlawan II

Pengadilan Agama Surabaya tersebut ;

Telah membaca surat-surat yang berkaitan dengan berkas perkara tersebut ;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya dengan register Nomor : 2790/Pdt.G/2020/PA.Sby, tanggal 16 Juni 2020 telah mengajukan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan I dan Pelawan II adalah pasangan suami-isteri yang sah berdasarkan Kutipan Akta Perkawinan No. 3578-KW.29092011.0012, yang diterbitkan oleh Kantor Pencatatan Sipil Kota Surabaya tertanggal 30 September 2011;
2. Bahwa pada tahun 2016 Pelawan I dengan persetujuan Pelawan II sebagai isterinya, membeli tanah dan bangunan yang berlokasi di Perumahan

Pakuwon City San Antonio Blok N 4 No. 58 dan 60 Kalisari Mulyorejo Surabaya dengan cara angsur/cicil melalui Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah KPR IB Bijak pada Permata Bank Syariah Tangerang, berdasarkan akad/perjanjian Nomor SKU/0001-160203/N/K03 tanggal 22 Maret 2016;

3. Bahwa Pelawan telah menerima Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang No. 102.A/RMG/CCR – PPL/SBY/VI/2020 tanggal 03 Juni 2020, dari Permata Bank Syariah Cabang Surabaya Dr. Soetomo (Terlawan II), yaitu lelang atas asset milik Pelawan berupa Sebidang tanah SHM No. 3505 dan SHM No. 3506 terletak di Perumahan Pakuwon City San Antonio Blok N 4 No. 58 dan 60 Kalisari Mulyorejo Surabaya atas nama Daniel (Pelawan I) berdasarkan Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-1380/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 15 April 2020 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya;
4. Bahwa Para Pelawan sangat keberatan dengan prosedur pelaksanaan lelang atas asset milik Para Pelawan tersebut karena tidak dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam Pasal 53 ayat (1) jo Pasal 54 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Pasal 53 (1) :

Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada.

Pasal 54 (1) :

Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

- a pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;
- b pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik

termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan

c Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.

5. Bahwa proses lelang atas aset milik Para Pelawan tidak diumumkan melalui surat kabar sebanyak dua kali sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1) jo Pasal 54 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 agar dapat diketahui oleh umum maupun oleh Para Pelawan selaku pemilik barang;
6. Bahwa demikian pula nilai limit yang ditetapkan oleh Terlawan II yang dicantumkan pada penawaran lelang sebesar Rp.5.006.000.000,- (lima milyar enam juta rupiah) adalah dibawah harga pasaran sesuai dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) di wilayah Perumahan Pakuwon City San Antonio Kalisari Mulyorejo Surabaya, sehingga sangat merugikan Pelawan sebagai pemilik barang; Bahwa apabila Pelawan menjual sendiri obyek tersebut maka nilainya akan lebih tinggi daripada nilai limit yang ditetapkan oleh Terlawan II tersebut;
7. Bahwa Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1380/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 15 April 2020 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya *a quo* terbukti melanggar ketentuan hukum yang berlaku sehingga mengandung cacat formil;
8. Bahwa oleh karenanya Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1380/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 15 April 2020 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya harus dibatalkan; Untuk itu mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Surabaya berkenan membatalkan Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1380/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 15 April 2020 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya *a quo*; Maka berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan oleh Pelawan dalam Posita, Pelawan mohon dengan hormat kepada Pengadilan Agama Surabaya c/q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan bahwa Para Pelawan adalah Para Pelawan yang benar dan sah;
- 3 Membatalkan Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1380/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 15 April 2020 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya;
- 4 Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Bahwa, terhadap perlawanan Para Pelawan tersebut, selanjutnya Terlawan I menyampaikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya:

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Terlawan I menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan perlawanan Para Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan I dalam Jawaban ini.
2. Bahwa Terlawan I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan I.
3. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Para Pelawan adalah terkait dengan tugas dan wewenang Terlawan I, yaitu pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas barang tidak bergerak yang dilaksanakan oleh Terlawan II melalui perantara Terlawan I terhadap objek berikut:
 - Sebidang tanah seluas 180 m², berikut bangunan yang berdiri di atasnya, sesuai SHM No.3505, atas nama Daniel, terletak di Perum Pakuwon City Cluster San Antonio Blok N4 No.58, Kel. Kalisari, Kec. Mulyorejo, Surabaya.
 - Sebidang tanah seluas 180 m², berikut bangunan yang berdiri di atasnya, sesuai SHM No.3506, atas nama Daniel, terletak di Perum Pakuwon City Cluster San Antonio Blok N4 No.60, Kel. Kalisari, Kec. Mulyorejo, Surabaya.

(Selanjutnya akan dapat disebut sebagai Objek Perkara);

4. Bahwa dapat Terlawan I tegaskan, pelelangan atas objek perkara merupakan akibat dari tindakan wanprestasi atau cidera janjinya Para Pelawan atas perjanjian kredit yang telah disepakati antara Terlawan II sebagai Kreditur dengan Para Pelawan sebagai Debitur, dimana kreditnya dinilai macet oleh Terlawan II.
5. Bahwa atas tindakan wanprestasi Para Pelawan, Terlawan II telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat-surat peringatan tertulis kepada Para Pelawan untuk melunasi kewajibannya.
6. Bahwa pada kenyataannya Para Pelawan telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka Terlawan II memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.
7. Bahwa telah disepakati dalam akta-akta perikatan antara Para Pelawan dengan Terlawan II dan telah terdapat akta hak tanggungan atas objek perkara tersebut, oleh karenanya perikatan tersebut merupakan Undang-Undang bagi kedua belah pihak. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan 1338 KUHPerdara, yang mengatur sebagai berikut:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.
8. Bahwa selanjutnya, PT. Bank Permata, Tbk. *in casu* Terlawan II mengajukan surat permohonan lelang Nomor: 041.A/RMG/CCR.SBY/PAC/II/2020, tanggal 7 Februari 2020 hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
9. Bahwa terhadap permintaan tersebut, Terlawan I telah melakukan verifikasi kelengkapan dokumen persyaratan lelang sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 (PMK **27/2016**)

tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, dan berkas permohonan tersebut telah dinyatakan lengkap secara **formal** sesuai dengan syarat-syarat permohonan lelang eksekusi hak tanggungan dan kemudian ditindaklanjuti oleh Terlawan I dengan menerbitkan surat Nomor S-1380/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 15 April 2020 hal Penetapan Jadwal Lelang yang ditujukan kepada Pemohon Lelang yaitu Terlawan II yang pada intinya menetapkan jadwal pelaksanaan lelang pada tanggal 17 Juni 2020;

10. Bahwa penerbitan Surat Penetapan Jadwal Lelang tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang 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”.
11. Bahwa jadwal pelaksanaan lelang telah diumumkan melalui Selebaran/ Pengumuman Tempel Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 19 Mei 2020 dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada surat kabar Harian “Surya” yang terbit pada tanggal 3 Juni 2020. Hal ini sesuai amanat Pasal 54 ayat (1) PMK 27/2016 yang berbunyi sebagai berikut:
 - (1) Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;
 - b. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal

- dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan
- c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.
12. Bahwa Terlawan I menolak dan membantah dengan tegas dalil Para Pelawan pada angka 5 yang menyatakan bahwa pengumuman lelang tidak diumumkan melalui surat kabar sebanyak 2 (dua) kali sebagaimana ketentuan Pasal 54 ayat (1) PMK 27/2016.
13. Bahwa sepertinya Para Pelawan tidak cermat memahami ketentuan Pasal 54 ayat (1) huruf b PMK 27/2016 yang mengatur bahwa pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, serta dapat dilakukan melalui surat kabar harian apabila dikehendaki oleh Penjual *in casu* Terlawan II. Terlawan II melaksanakan pengumuman lelang pertama melalui selebaran, sebagaimana telah Terlawan I jelaskan pada angka 11 Jawaban ini, dan hal tersebut tentunya tidak bertentangan dengan Pasal 54 ayat (1) huruf b PMK 27/2016.
14. Bahwa berdasarkan hal tersebut, tidak ada kewajiban bagi Pihak Penjual *in casu* Terlawan II untuk melaksanakan pengumuman lelang pertama melalui surat kabar harian, dengan demikian telah terbantah dalil Para Pelawan pada angka 5.
15. Sementara, sesuai ketentuan Pasal 54 ayat (1) huruf c, mewajibkan Pihak Penjual untuk melaksanakan pengumuman lelang kedua melalui surat kabar harian dan hal tersebut telah dipenuhi oleh Terlawan II, juga telah Terlawan I jelaskan pada angka 11 Jawaban ini.
16. Bahwa perlu Terlawan I tegaskan, Terlawan II sebagai Pihak Penjual yang wajib melaksanakan pengumuman lelang, telah melaksanakan kewajibannya dengan menyerahkan bukti Pengumuman Lelang kepada Terlawan I sebelum pelaksanaan lelang. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 51 ayat (2) PMK 27/2016 yang berbunyi sebagai berikut:

“Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang”.

17. Bahwa guna memenuhi ketentuan persyaratan lelang, Terlawan I telah mengajukan permintaan penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas objek lelang kepada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II dan terhadap permintaan tersebut telah diterbitkan SKPT Nomor 1242/2019 tanggal 13 September 2019 dan SKPT Nomor 1241/2019 tanggal 13 September 2019 yang menerangkan bahwa objek lelang *in casu* objek perkara benar-benar terdaftar atas nama Daniel *in casu* Pelawan I yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 02648/2016 untuk kepentingan PT. Bank Permata Tbk. *in casu* Terlawan II;
Pasal 25 PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:
 - (1) Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan setempat.
 - (2) Permintaan penerbitan SKT/SKPT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.
18. Bahwa pada tanggal yang telah dijadwalkan, lelang eksekusi hak tanggungan *in casu* objek perkara telah dilaksanakan dan tidak ada yang mengajukan penawaran (Tidak Ada Peminat) terhadap objek lelang, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 485/45/2020 tanggal 17 Juni 2020. Dengan demikian belum ada peralihan hak atas objek perkara.
19. Bahwa sesuai uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang menunjukkan bahwa Terlawan I melanggar ketentuan prosedur lelang serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang. Dalam hal ini, Terlawan I melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek perkara atas permohonan Terlawan II adalah dalam kapasitasnya melaksanakan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian, proses lelang atas objek perkara sudah seharusnya dinyatakan sah dan berdasarkan hukum. Sehingga dalil Para Pelawan pada angka 7 yang menyatakan bahwa penetapan jadwal lelang

Nomor S-1380/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 15 April 2020 terbukti melanggar ketentuan hukum yang berlaku adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum.

20. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas petitum Para Pelawan yang meminta kepada Majelis Hakim untuk membatalkan pelaksanaan lelang objek perkara.
21. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek perkara telah dilaksanakan pada tanggal 17 Juni 2020, sementara gugatan perlawanan Para Pelawan baru diterima secara patut oleh Terlawan I pada tanggal 22 Juni 2020. Dengan demikian, pelaksanaan lelang telah terlaksana sebelum gugatan perlawanan Para Pelawan dengan Nomor register 2790/Pdt.G/2020/PA.Sby diterima oleh Terlawan I.
22. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak petitum Para Pelawan yang meminta kepada Majelis Hakim untuk membatalkan pelaksanaan lelang terhadap objek perkara, oleh karena perbuatan yang dimohonkan oleh Para Pelawan telah terlaksana sebelum gugatan perlawanan Para Pelawan diterima secara patut oleh Terlawan I.
23. Bahwa dapat Terlawan I tegaskan, penetapan harga limit yang dilakukan oleh Terlawan II tersebut telah sesuai dengan Pasal 43 dan 44 PMK 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
Pasal 43 PMK 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:
 - a) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.
 - b) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.Pasal 44 PMK 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:
 - (1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. Penilaian oleh Penilai; atau
 - b. Penaksiran oleh Penaksir.
 - (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

(2) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.

24. Bahwa lebih lanjut, penetapan nilai limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai/Appraisal. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 45 PMK Nomor 27/PMK.06/2016.

Pasal 45 huruf b PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

“Nilai limit ditetapkan oleh penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:”

b. “Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)”.

25. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Terlawan II dalam menetapkan nilai limit objek lelang in casu objek perkara telah menggunakan jasa penilai publik “Asmawi dan Rekan”. Dalam hal ini, penilaian terhadap objek perkara yang dilakukan Terlawan II telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk dapat menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Para Pelawan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;
3. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa, Terlawan II telah menyampaikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya:

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 dan angka 8, yang pada pokoknya menjelaskan dengan tindakan Terlawan I yang melakukan pelelangan berdasarkan permohonan Terlawan II atas sertifikat milik Para Pelawan, bahwa terbukti secara sah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) Surabaya terbukti melanggar ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa berdasarkan dalil tersebut, Pelawan dalam petitumnya angka 3 meminta kepada Majelis Hakim untuk membatalkan Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-1380/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 15 April 2020;

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* Terlawan I 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 Terlawan I secara jelas dan terang memenuhi kualifikasi sebagai Pejabat Pemerintahan dan penetapan lelang serta lelang yang dilakukan merupakan sebuah tindakan pemerintahan.

4. Bahwa dalam penyusunan Perlawanan, Para Pelawan mendalilkan adanya perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terlawan I berupa penetapan dan pelaksanaan lelang, maka terhadap Perlawanan Pelawan 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, jelas bahwa yang menjadi persoalan atau perkara yang diajukan dalam gugatan *a quo* adalah terkait dengan pelelangan terhadap sertifikat milik Pelawan I sebagaimana dalam petitum angka 3 Perlawanan Pelawan, sehingga wewenang untuk memutus, memeriksa dan menyelesaikan perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, bukan Pengadilan Agama Surabaya.

B. Perlawanan Pelawan Obscur Libel

1. Bahwa Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan sebagaimana perkara *a quo* yaitu Perlawanan terhadap Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-1380/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 15 April 2020 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya.
2. Bahwa di dalam *Het Herziene Reglement* ("HIR") telah jelas diatur mengenai Perlawanan yaitu :
 - Perlawanan pihak (*partij verzet*) yang diatur dalam Pasal 207 ayat (1) HIR yang berbunyi "Perlawanan debitur terhadap pelaksanaan keputusan, baik dalam hal disitanya barang tak bergerak maupun dalam hal disitanya barang bergerak, harus diberitahukan oleh orang itu dengan surat atau dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri tersebut pada pasal 195 ayat (6); jika perlawanan itu

diberitahukan dengan lisan, maka ketua wajib mencatatnya atau menyuruh mencatatnya. (IR. 120, 197, 206.)”

- Perlawanan Pihak ketiga (denden verzet) yang diatur dalam Pasal 195 ayat (6) Jo. Pasal 208 HIR yang mana pada pokoknya menyatakan bahwa perlawanan yang dilakukan oleh pihak ketiga atas dasar kepemilikan.

3. Bahwa dalam posita angka 1, Para Pelawan telah menyatakan dirinya sebagai debitur dari Terlawan II, sehingga dengan demikian maka alasan Para Pelawan mengajukan Perlawanan *a quo* harus berdasarkan pada ketentuan Pasal 207 ayat (1) HIR. Namun dalam positanya Para Pelawan tidak menguraikan bahwa Para Pelawan telah memenuhi kewajibannya dan/atau menunjukkan mengenai adanya kesalahan dalam prosedur penyitaan.
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas jelas, bahwa perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan tidak berdasarkan pada ketentuan Pasal 207 HIR. Dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan Perlawanan Para Pelawan tidak jelas dan kabur, serta menyatakan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima.

C. Objek Sengketa Dalam Perlawanan Pelawan Sudah Tidak Relevan

1. Bahwa Perlawanan Para Pelawan adalah mengenai Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1380/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 15 April 2020, telah dilaksanakan pada 17 Juni 2020, sampai dengan lelang ditutup, tidak ada peserta lelang yang mengajukan penawaran, sehingga dalam pelaksanaan lelang, objek syirkah tidak laku terjual.
2. Bahwa terhadap Perlawanan Para Pelawan tersebut sudah tidak relevan karena pelaksanaan lelang telah terjadi dan objek syirkah tidak terjual sehingga terhadap Penetapan Jadwal Lelang tersebut tidak ada akibat hukum yang timbul. Dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan Perlawanan Para Pelawan sudah tidak relevan, serta menyatakan Perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

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

1. Bahwa Terlawan II 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 Terlawan II dengan tegas dan jelas menolak seluruh dalil-dalil Para Pelawan, kecuali yang diakui secara tegas dan jelas oleh Terlawan II.
3. Bahwa Terlawan II hanya akan menanggapi dalil-dalil Para Pelawan yang memiliki implikasi atas kepentingan hukum Terlawan II dalam perkara *a quo*.
4. Bahwa benar sebagaimana dalil Perlawanan Pelawan angka 2, telah terjalin hubungan hukum antara Para Pelawan dan Terlawan II berdasarkan perjanjian Nomor: SKU/0001-160203/N/K03 tanggal 22 Maret 2016, yang mana Pelawan I telah mendapatkan fasilitas pembiayaan Syariah berdasarkan prinsip Musyarakah Mutanaqisah sebesar Rp.4.893.000.000 (empat milyar delapan ratus sembilan puluh tiga juta rupiah) guna pembelian tanah dan bangunan yang berlokasi di Perumahan Pakuwon City San Antonio Blok N 4 No.58 dan 60, Kalisari Mulyorejo Surabaya (selanjutnya disebut Objek Syirkah), dengan jangka waktu fasilitas selama 180 (seratus delapan puluh) bulan.
5. Bahwa Pelawan I telah menjaminkan sebidang tanah beserta bangunan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (“SHT”) Nomor 3505 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3506 yang terletak di Kelurahan Kalisari, Kota Surabaya, setempat dikenal dengan Perumahan Pakuwon City San Antonio Blok N 4 No. 58 dan 60, Kalisari, Mulyorejo, Kota Surabaya, dengan pemegang hak atas nama Daniel, yang dibebankan dengan Hak Tanggungan Tingkat Pertama Nomor 02648/2016 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (“APHT”) Nomor 241/2016, sebagai jaminan kepada Terlawan II untuk pemenuhan kewajiban atas fasilitas pembiayaan yang telah diterima Pelawan I.

6. Bahwa dalam berjalannya pembiayaan, Pelawan I telah memiliki tunggakan atas kewajiban pembayaran Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah per tanggal 07 Januari 2018, sebesar Rp.52.133.133,- (lima puluh dua juta seratus tiga puluh tiga ribu seratus tiga puluh rupiah), sebagaimana Surat Peringatan I (pertama) yang Terlawan II kirimkan kepada Pelawan I dengan Nomor 25317/SP1-SYARIAH/RMG/CCR/II/2019, tertanggal 07 Januari 2019.

Bahwa dengan telah dikirimkannya Surat Peringatan I (pertama) tersebut, Pelawan I belum juga memenuhi kewajiban pembayaran atas fasilitas PPR Syariah dan per tanggal 23 Januari 2019 memiliki tunggakan sebesar Rp.104.367.748,- (Seratus empat juta tiga ratus enam puluh tujuh ribu tujuh ratus empat puluh delapan rupiah), maka Pelawan II kembali melayangkan Surat Peringatan II (Kedua) dengan nomor 25614/SP2-SYARIAH/RMG/CCR/II/2019, tertanggal 23 Januari 2019 dan Surat Peringatan III (Ketiga) dengan Nomor 25821/SP3-SYARIAH/RMG/CCR/II/2019, tertanggal 06 Februari 2019, dan dengan telah dilayangkannya Surat Peringatan Pertama, Kedua, dan Ketiga, Pelawan I tetap tidak memenuhi kewajiban pembayaran atas fasilitas yang telah diterimanya;

7. Bahwa karena Pelawan masih belum melakukan pembayaran kewajiban kepada Terlawan II, maka sebagaimana SKU Nomor SKU/0001-160203/N/MOR dalam Pasal 9 tentang kelalaian/pelanggaran disebutkan:

“bilamana terjadi atau timbul salah satu hal atau peristiwa yang ditetapkan di bawah ini, maka hal/peristiwa tersebut merupakan suatu kejadian kelalaian/pelanggaran terhadap perjanjian:

- a. Nasabah dan/atau penjamin, tidak dapat melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan perjanjian atau lalai melaksanakan suatu kewajiban atau melanggar salah satu atau seluruh ketentuan yang termaktub dalam perjanjian.”

Bahwa tindakan Terlawan II juga telah berdasar pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) huruf b, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan :

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan : title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek 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.”

8. Bahwa benar sebagaimana dalil Pelawan angka 3 yang pada pokoknya Terlawan II telah mengirimkan Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Nomor : 102.A/RMG/CCR-PPL/SBY/VI/2020 tanggal 03 Juni 2020 melakukan lelang terhadap Objek Syirkah berdasarkan Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-1380/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 15 April 2020;

9. Bahwa dalil Para Pelawan pada angka 4 dan 5 yang pada pokoknya Para Pelawan menyatakan prosedur pelelangan tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) jo. Pasal 54 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK”) yang mana pengumuman lelang asset tidak diumumkan melalui surat kabar sebanyak 2 kali.

Bahwa Para Pelawan mengerti dengan maksud ketentuan dalam Pasal 54 ayat (1) PMK yang dimaksud pengumuman 2 kali tersebut bukan pada surat kabar, namun yang dimaksud 2 kali pengumuman yaitu untuk pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan yang kedua melalui surat kabar, sehingga tidak diharuskan untuk melakukan 2 kali pengumuman melalui surat kabar.

10. Bahwa tidak benar dalil Para Pelawan pada angka 6, merupakan pernyataan yang tidak berdasar, karena sebagaimana Pasal 49 PMK disebutkan “dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi pasal UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.

11. Bahwa dalil Perlawanan Para Pelawan angka 8 dan Posita angka 3 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-1380/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 15 April 2020 harus dibatalkan, merupakan dalil yang sudah tidak relevan, karena lelang telah dilaksanakan

pada 17 Juni 2020 dan sampai dengan lelang ditutup, tidak ada peserta lelang yang mengajukan penawaran sehingga dalam pelaksanaan lelang tersebut, objek syirkah tidak laku terjual, sehingga tidak ada akibat hukum apapun atas Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1380/WKN.10/KNL.01/2020.

12. Bahwa apabila Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1380/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 15 April 2020 dinyatakan batal, tetap tidak ada akibat hukum yang terjadi karena lelang telah dilaksanakan tanpa ada pembeli dan yang dipermasalahkan oleh Para Pelawan adalah mengenai Penetapan Jadwal Lelang, bukan terhadap lelang ataupun objek yang akan dilelang sehingga tidak akan ada akibat hukum yang terjadi apabila Penetapan Jadwal Lelang tersebut batal.
13. Bahwa dengan demikian dalil Para Pelawan angka 7 dan 8 merupakan dalil yang tidak berdasar, dikarenakan lelang eksekusi terhadap jaminan Para Pelawan telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Terlawan II;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*; atau
3. Menyatakan Perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima jawaban Terlawan II;
2. Menolak seluruh Perlawanan Para Pelawan;
3. Menghukum Para Pelawan 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;

Bahwa, terhadap jawaban yang disampaikan Terlawan I dan Terlawan II, maka Para Pelawan menyampaikan replik secara tertulis yang pada pokoknya tetap sebagaimana dalam gugatannya dan Para Terlawan menyampaikan

duplik yang pada pokoknya tetap sebagaimana dalam jawabannya, sebagaimana dalam berita acara sidang perkara ini;

Bahwa, untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini ditunjuk pada hal-hal sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang;

PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Pelawan adalah sebagaimana diuraikan di atas.

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pelawan telah menyerahkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 12 Juni 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya pada tanggal 16 Juni 2020 dan Kuasa Hukum telah menunjukkan Berita Acara Sumpah oleh Pengadilan Tinggi Surabaya, dengan demikian Kuasa Hukum Pelawan telah resmi dan sah untuk mewakili dan atau mendampingi Pelawan dalam setiap persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terlawan II telah menyerahkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 07 Juli 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya dengan nomor 3301/Kuasa/7/2020 tanggal 22 Juli 2020 dan Kuasa Hukum telah menunjukkan Berita Acara Sumpah oleh Pengadilan Tinggi Surabaya, dengan demikian Kuasa Hukum Terlawan II telah resmi dan sah untuk mewakili dan atau mendampingi Terlawan II dalam setiap persidangan;

Menimbang, bahwa gugatan Para Pelawan pada pokoknya adalah perlawanan terhadap penetapan jadwal lelang Nomor S-1380/WKN.10/KNL.01/2020, tanggal 15 April 2020, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Terlawan I menyampaikan jawaban yang pada pokoknya memohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dan Terlawan II menyampaikan jawaban dan sekaligus menyampaikan eksepsi, oleh karena ini sebelum

memmutus pokok perkara Majelis Hakim perlu mempertimbangkan eksepsi Para Terlawan;

Kewenangan Absolut Pengadilan Agama Surabaya

Menimbang, bahwa Terlawan II dalam jawabannya menyatakan Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang untuk memutus dan memeriksa perkara *a quo* karena perkara ini menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Para Pelawan pada pokoknya menjelaskan dengan adanya tindakan Terlawan I yang melakukan pelelangan berdasarkan permohonan dari Terlawan II terhadap asset milik Para Pelawan dan terbukti secara sah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) Surabaya terbukti melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Berdasarkan dalil tersebut, selanjutnya Para Pelawan dalam petitumnya angka 3 meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya untuk membatalkan Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1380/WKN.10/KNL.01/2020, tanggal 15 April 2020;

Menimbang, bahwa 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 “Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara”.

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 angka (4) Perma Nomor 2 Tahun 2019 disebutkan “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 dalam Pasal 1 angka (2) Perma Nomor 2 Tahun 2019 disebutkan “Pejabat Pemerintah adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan baik di lingkungan Pemerintahan maupun penyelenggara Negara lainnya”;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Terlawan I 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 Terlawan I secara jelas dan terang memenuhi kualifikasi sebagai Pejabat Pemerintahan dan penetapan lelang serta lelang yang dilakukan merupakan sebuah tindakan pemerintahan;

Menimbang, bahwa dalam posita perlawanan, Para Pelawan mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan I berupa penetapan dan pelaksanaan lelang, maka terhadap perlawanan Para Pelawan dikualifikasikan sebagai Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan Pejabat Pemerintahan dan sebagaimana disebutkan Perma Nomor 2 tahun 2019, oleh karena itu gugatan ini yurisdiksinya berada pada Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dalam perlawanan Para Pelawan, yang menjadi pokok perkara yang diajukan dalam perlawanan ini adalah terkait dengan jadwal pelelangan terhadap asset milik Para Pelawan, sehingga wewenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan bukan kewenangan Pengadilan Agama Surabaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka eksepsi Terlawan II tentang perkara ini bukan kewenangan Pengadilan Agama Surabaya patut untuk dikabulkan;

Perlawanan Pelawan *Obscuur Libel*

Menimbang, bahwa perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan pada pokoknya adalah perlawanan terhadap Penetapan Jadwal Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya;

Menimbang, bahwa perkara perlawanan diatur dalam HIR adalah perlawanan terhadap putusan yang dijatuhkan yang tidak dihadiri oleh Tergugat (putusan verstek), yang diatur dalam Pasal 129 HIR yang menyatakan “Tergugat yang dihukum sedang ia tidak hadir (verstek) dan ia tidak menerima putusan itu, dapat memajukan perlawanan atas keputusan itu”

Menimbang, bahwa perlawanan yang lainnya telah jelas diatur dalam HIR mengenai perlawanan terhadap putusan pengadilan, yaitu diatur dalam Pasal 195 ayat (6) “Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, di hadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan, yang dalam daerah hukumnya terjadi perjalanan keputusan ini”;

Menimbang, bahwa perlawanan Para Pelawan ternyata tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 129 HIR Jo. Pasal 195 ayat (6) HIR, oleh karena itu maka perlawanan Para Pelawan bukanlah suatu perlawanan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perlawanan Para Pelawan harus dinyatakan kabur (*obscuur libel*) dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa perlawanan Para Pelawan dalam posita angka 8 menyebutkan “Untuk itu mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Surabaya berkenan membatalkan Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1380/WKN.10/KNL.01/2020, tanggal 15 April 2020 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya *a quo*;

Menimbang, bahwa Para Pelawan memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk membatalkan penetapan jadwal lelang, sementara perkaranya diajukan kepada Pengadilan Agama Surabaya. Dengan demikian perlawanan yang diajukan Para Pelawan tidak sinkron antara pengadilan yang dituju untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkaranya dengan posita perlawanannya, oleh karena itu perlawanan Para Pelawan adalah perlawanan yang tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);

Objek Sengketa Dalam Perlawanan Pelawan Sudah Tidak Relevan

Menimbang, bahwa perlawanan Para Pelawan adalah mengenai Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1380/WKN.10/KNL.01/2020, tanggal 15 April 2020, telah dilaksanakan pada tanggal 17 Juni 2020, sampai dengan lelang ditutup, ternyata tidak ada peserta lelang yang mengajukan penawaran, sehingga dalam pelaksanaan lelang, objek lelang tidak laku terjual;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Para Pelawan tersebut sudah tidak relevan karena pelaksanaan lelang telah terjadi dan objek lelang tidak

terjual sehingga terhadap Penetapan Jadwal Lelang tersebut tidak ada akibat hukum yang timbul. Dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan Perlawanan Para Pelawan sudah tidak relevan, serta menyatakan Perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka eksepsi Para Terlawan beralasan hukum dan dapat dikabulkan serta perlawanan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*) maka pokok perkara dalam perlawanan ini tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, maka pihak Para Pelawan harus dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Mengingat, segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum Islam yang berhubungan dengan perkara ini :

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan eksepsi Para Terlawan;
2. Menyatakan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Membebaskan kepada Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.450.900 (empat ratus lima puluh ribu sembilan ratus rupiah);

Demikian, putusan ini dijatuhkan pada hari Rabu tanggal 21 Oktober 2020 Masehi, bertepatan dengan tanggal 4 Rabiulawal 1442 Hijriyah, oleh kami Majelis Hakim yang terdiri dari **Dr. H. Tamat Zaifudin, Drs., M.H.** selaku Ketua Majelis, **Drs. H. Ahmad Jakar, M.H.** dan **Drs. Abdul Qodir, S.H, M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh **Andy Wijaya, S.H** sebagai Panitera Pengganti putusan mana pada hari itu juga dibacakan dalam

sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Pelawan dan Kuasa Hukum Para terlawan;

Ketua Majelis,

Dr. H. Tamat Zaifudin, Drs., M.H.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Drs. H. Ahmad Jakar, M.H.

Drs. Abdul Qodir, S.H, M.H.

Panitera Pengganti,

ANDY WIJAYA, S.H.

Perincian biaya perkara :

Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
Biaya Proses	: Rp.	75.000,-
Biaya Panggilan	: Rp.	750.000,-
Biaya Redaksi	: Rp.	10.000,-
Biaya PNBPN	: Rp.	20.000,-
Biaya Meterai	: Rp.	6.000,-
Jumlah	: Rp.	891.000,-

(delapan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)