

## PUTUSAN

Nomor 3401/Pdt.G/2020/PA.Sby



### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Drs. Ec. Aminul Huda**, agama Islam, pekerjaan swasta, tempat tinggal di Perumahan Bukit Randuagung Indah Regency blok FF nomor 3 Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik,

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat I

**Drg. Erna Nurwijayati**, agama Islam, pekerjaan swasta, tempat tinggal di Perumahan Bukit Randuagung Indah Regency blok FF nomor 3 Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik,

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat II

berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Januari 2020 memberi kuasa kepada **Achmad Drajat, SH, MH**, Advokat/Pengacara, yang berkantor di Dukuh Kupang XVIII nomor 61 Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya

Selanjutnya disebut sebagai para Penggugat;

melawan

**PT Bank Muamalat Indonesia**, Tbk Cabang Surabaya, kantor Jl Raya Darmo nomor 81 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 Agustus 2020 memberi kuasa kepada **Penambih Bambang Setijono SH** dkk, sebagai wakil atau kuasa Bank Muamalat ;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**

**Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)** Surabaya,  
Tbk Cabang Surabaya, kantor Jl Indra Pura nomor 5  
Surabaya;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik**, berkantor Jl DR. Wahidin  
Sudiro Husodo nomor 234 Kebomas, Kabupaten Gresik;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

**Sholahudin**, Agama Islam, Pekerjaan Kepala Desa, Beralamat / Bertempat  
Tinggal di Banyubang, RT 012, RW 001. Desa Banyubang,  
Kecamatan Selokoro, Kabupaten Lamongan,  
Selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat IV;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan para Tergugat, serta  
memperhatikan bukti-bukti yang berkaitan;

### **DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan  
Perbuatan Melawan Hukum secara e court yang telah terdaftar di  
Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya dengan register Nomor:  
3401/Pdt.G/2020/PA.Sby. tertanggal 14 Juli 2020 yang pada pokoknya  
mengajukan dalil-dalil sebagai berikut :

#### **01. Bahwa :**

Para Penggugat selaku nasabah dari Kreditur PT. Bank Muamalat Indonesia ,  
Tbk Cabang Surabaya, Beralamat/Berkantor di Jl. Raya Darmo Nomor : 81  
Surabaya (Tergugat 1) dianggap telah melakukan Wanprestasi dalam  
perjanjian

#### **02. Bahwa :**

Selanjutnya atas anggapan Wanprestasi sebagaimana tersebut dalam Posita  
gugatan Para Penggugat pada Angka Nomor : 02 diatas , PT. Bank Muamalat  
Indonesia, Tbk Cabang Surabaya , Beralamat/Berkantor di Jl. Raya Darmo

Nomor : 81 Surabaya (Tergugat 1) dengan perantara Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Surabaya , Beralamat/Berkantor di Jl.Indrapura Nomor : 5 Surabaya (Tergugat 2) melakukan pelelangan Hak Tanggungan terhadap :

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

**03.Bahwa :**

Jual beli lelang Hak Tanggungan terhadap :

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

Yang dilakukan PT.Bank Muamalat Indonesia , Tbk Cabang Surabaya , Beralamat/Berkantor di Jl.Raya Darmo Nomor : 81 Surabaya ( Tergugat 1 ) dengan perantara Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Surabaya , Beralamat/Berkantor di Jl.Indrapura Nomor : 5 Surabaya ( Tergugat 2 ) sebagaimana tersebut dalam Posita Gugatan Para Penggugat pada angka Nomor : 02 diatas , bertempat dan/atau dilaksanakan di ruang lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Surabaya , Beralamat/Berkantor di Jl.Indrapura Nomor : 5 Surabaya ( Tergugat 2 ).

**04.Bahwa :**

Selanjutnya pada hari Rabu tanggal 20 Januari 2016 Jam : 09.30 WIB melalui perantara Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Surabaya , Beralamat/Berkantor di Jl.Indrapura Nomor : 5 Surabaya ( Tergugat 2 ) telah melakukan pelelangan terhadap :

“Sebidang Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dalam Sertipikat Hak Milik /SHM Nomor : 3712/Desa Randuagung , Surat Ukur Nomor : 1426/08.19/2007 tanggal 20 Juli 2007 , Luas Tanah : 215 M2 , terletak di Desa

Randuagung , Kecamatan Kebomas , Kabupaten Gresik , Propensi Jawa Timur a.n. Drg.Erna Nurwijayati “ ( Tanah Milik : Penggugat )

Sedangkan pelelangan terhadap : Objek Hak Tanggungan sebagaimana tersebut diatas terjual dengan harga/nilai limit jauh berada dibawah harga pasar/nilai hak tanggungan , yaitu hanya sebesar Rp.850.500.000 ,- ( Delapan Ratus Lima Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah ) tanpa adanya pemberitahuan kepada Para Penggugat atau tanpa melibatkan Para Penggugat. Sehingga hal ini tidak sesuai dengan “ Azas Kepatutan “ dan “ Azas Kepantasan “ serta “ Azas Kebiasaan “ dan telah pula melanggar Prinsip Syariah yang berlaku menurut hukum .

**05.Bahwa :**

Dalam jual beli lelang terhadap benda jaminan adalah sebagai Lelang Sukarela . Karena pelelangan terhadap : Objek Hak Tanggungan antara lain berupa : “Sebidang Tanah dan Bangunan yang berdiri diatasnya tersebut dalam Sertipikat Hak Milik /SHM Nomor : 3712/Desa Randuagung , Surat Ukur Nomor : 1426/08.19/2007 tanggal 20 Juli 2007 , Luas Tanah : 215 M2 , terletak di Desa Randuagung , Kecamatan Kebomas , Kabupaten Gresik , Propensi Jawa Timur a.n. Drg.Erna Nurwijayati “ ( Tanah Milik : Penggugat )

Melalui perantara Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Surabaya , Beralamat/Berkantor di Jl.Indrapura Nomor : 5 Surabaya ( Tergugat 2 ) pada tanggal 20 Januari 2016 Jam : 09.30 WIB , dilakukan oleh : KREDITUR SENDIRI , dalam hal ini :

PT.Bank Muamalat Indonesia , Tbk Cabang Surabaya , Beralamat/Berkantor di Jl.Raya Darmo Nomor : 81 Surabaya ( Tergugat 1 ).

**06.Bahwa :**

Dengan demikian telah jelas dan nyata , pelaksanaan lelang Hak Tanggungan pada hari Rabu tanggal 20 Januari 2016 Jam : 09.30 WIB melalui perantara Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Surabaya , Beralamat/Berkantor di Jl.Indrapura Nomor : 5 Surabaya ( Tergugat 2 ) terhadap Objek Hak Tanggungan dimaksud , pada dasarnya adalah :Sebagai tindakan yang melanggar hukum , oleh karena : pelelangan terhadap Objek Hak Tanggungan terjual dengan harga/nilai limit jauh berada dibawah harga

pasar/nilai hak tanggungan , yaitu hanya sebesar Rp.850.500.000 ,- ( Delapan Ratus Lima Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah ) yang berakibat Para Penggugat telah dirugikan .

**07.Bahwa :**

Jumlah kerugian yang diderita oleh Para Penggugat sebagai akibat perbuatan melanggar hukum dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan pada hari Rabu tanggal 20 Januari 2016 Jam : 09.30 WIB melalui perantara Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya , Beralamat/Berkantor di Jl.Indrapura Nomor : 5 Surabaya (Tergugat 2) terhadap Objek Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dan terurai dalam Posita Gugatan Para Penggugat diatas , Para Penggugat telah dirugikan secara Materiil , dengan rincian kerugian Materiil Para Penggugat sebagaimana tersebut dibawah ini :

Kerugian Materiil :

Kerugian Materiil yang diderita oleh Para Penggugat adalah sebesar kurang lebih Kerugian Materiil dalam jumlah Rp.4.000.000.000 ,- (Empat Milyar Rupiah )

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

**08.Bahwa :**

Para Penggugat memasukkan :

1.Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik , Beralamat/Berkantor di Jl.DR.Wahidin Sudiro Husodo Nomor : 234 , Kebomas , Gresik , sebagai :

TERGUGAT 3

2.Sholahudin , Warga Negara Indonesia , Jenis Kelamin : Laki-Laki , Agama : Islam , Pekerjaan Kepala Desa , Beralamat/Bertempat Tinggal di Banyubang , RT 012 , RW 001 , Desa Banyubang, Kecamatan Selokoro , Kabupaten Lamongan, sebagai : TERGUGAT 4

Dalam perkara ini , dengan maksud dan tujuan agar : TERGUGAT 3 dan TERGUGAT 4 dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini.

**09.Bahwa :**

Oleh karena : Gugatan Para Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik dan akurat, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Surabaya , menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu ( Uitvoerbaar Bij Voorraad ) sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR Stbl.1941 Nomor : 44 , Walaupun Para Tergugat mengajukan upaya hukum banding , kasasi , maupun Verzet

**10.Bahwa :**

Para Penggugat mengajukan gugatan ini telah pula sesuai dengan : PERMA RI NOMOR : 14 TAHUN 2016

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

PETUITUM :

TUNTUTAN

( Onderwerp Van Den Eis – Met In Duidelijke En Bepalde Conclutie – Petitum )

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga ( Van Waarde Verklaard ) sita jaminan ( Conservatoir Beslag ) yang diletakkan dalam perkara ini
3. Menyatakan bahwa gugatan dari Para Penggugat adalah tepat dan beralasan serta dibenarkan menurut hukum
4. Menyatakan bahwa harga nilai limit Objek Lelang sebesar Rp.850.500.000 ,- ( Delapan Ratus Lima Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah ) adalah nilai limit jauh berada dibawah harga pasar/nilai hak tanggungan , Sehingga hal ini tidak sesuai dengan “ Azas Kepatutan “ dan

“ Azas Kepantasan “ serta “ Azas Kebiasaan “ dan telah pula melanggar Prinsip Syariah yang berlaku menurut hukum .

5. Menyatakan bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan tindakan dan / atau telah melakukan suatu Perbuatan Melanggar Hukum (Onrechtmatigedaad )

6. Menyatakan bahwa Risalah Lelang Nomor : 021/2016 tanggal 20 Januari 2016 tidak sah dan batal demi hukum

7. Menyatakan bahwa jual beli lelang :

“Sebidang Tanah dan Bangunan yang berdiri diatasnya tersebut dalam Sertipikat Hak Milik /SHM Nomor : 3712/Desa Randuagung , Surat Ukur Nomor : 1426/08.19/2007 tanggal 20 Juli 2007 , Luas Tanah : 215 M2 , terletak di Desa Randuagung , Kecamatan Kebomas , Kabupaten Gresik , Propensi Jawa Timur a.n. Drg.Erna Nurwijayati “ ( Tanah Milik : Penggugat ) Tidak Sah dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum mengikat

**8. Menyatakan bahwa :**

Para Penggugat telah dirugikan secara Materiil , dengan rincian kerugian Materiil Para Penggugat sebagaimana tersebut dibawah ini :

Kerugian Materiil :

Kerugian Materiil yang diderita oleh Para Penggugat adalah sebesar kurang lebih Kerugian Materiil dalam jumlah Rp.4.000.000.000 ,- ( Empat Milyar Rupiah )

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

**9. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara tanggung renteng ( tanggung menanggung) membayar kerugian Materiil Para Penggugat sebesar :**

Kerugian Materiil :

Kerugian Materiil yang diderita oleh Para Penggugat adalah sebesar kurang lebih Kerugian Materiil dalam jumlah Rp.4.000.000.000 ,- ( Empat Milyar Rupiah )

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

**10.Menghukum :**

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

Sholahudin , Warga Negara Indonesia , Jenis Kelamin : Laki-Laki , Agama :  
Islam , Pekerjaan Kepala Desa , Beralamat/Bertempat Tinggal di  
Banyubang , RT 012 , RW 001 , Desa Banyubang, Kecamatan Selokoro ,  
Kabupaten Lamongan, sebagai : TERGUGAT 4

untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang dijatuhkan dalam perkara  
ini ( Onderwerpen )

**11. Membebaskan Biaya-Biaya Perkara Menurut Hukum**

**SUBSIDAIR :**

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

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat dan  
Tergugat datang menghadap dipersidangan, sedang Tergugat II, Tergugat III  
dan Tergugat IV tidak pernah hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa, pada hari persidangan yang telah ditentukan,  
Penggugat dan Kuasa Hukumnya hadir dipersidangan, dan selanjutnya oleh  
karena perkara gugatan ini diajukan secara elektronik (e-court), maka atas  
pertanyaan Ketua Majelis Kuasa Hukum Penggugat mengajukan kelengkapan  
surat-surat sebagai berikut:

1. Asli Surat Kuasa yang telah dibuat oleh Penggugat dan Kuasa  
Penggugat tertanggal 01 Januari 2020;
2. Asli Surat gugatan cerai yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 08 Juli  
2020;
3. Surat persetujuan Pengugat dan Kuasa Hukum Penggugat secara  
tertulis tertanggal 10 Agustus 2020, tentang persetujuan berperkara  
secara E-Court (elektronik);



Menimbang, bahwa Majelis Hakim dan mediator telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak agar perkaranya diselesaikan secara kekeluargaan, akan tetapi tidak berhasil, selanjutnya dibacakan surat gugatan Penggugat yang ternyata isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban tertulis yang isinya sebagai berikut:

#### I. DALAM EKSEPSI

##### A. GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG AZAZ NEBIS IN IDEM

1. Bahwa Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, untuk menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), karena mengandung azaz *nebis in idem* dengan alasan dan fakta hukum sebagaimana akan diuraikan dibawah ini.
  
2. Bahwa sebelum mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dalam perkara *aquo*, Penggugat telah 4 (empat) kali menggugat Tergugat I dengan pokok permasalahan yang sama persis, yang terdaftar di Pengadilan Negeri Surabaya, Pengadilan Negeri Gresik dan 2 (dua) kali Pengadilan Agama Surabaya, yaitu :
  - (i) Pengadilan Negeri Surabaya dalam Perkara No.197/Pdt.G/2017/PN.Sby. (“Perkara 197”), yang telah diputus dengan putusan berkekuatan hukum tetap dimana amar putusan perkara 197 ialah menerima eksepsi Tergugat I dengan menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili perkara (*vide*: Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.197/Pdt.G/2016/PN.Sby. tanggal 15 November 2016);
  - (ii) Pengadilan Negeri Gresik dalam Perkara No.7/Pdt.G/2017/PN.Gsk. (“Perkara 7”), Perkara 7 telah diputus dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dimana amar putusannya ialah menerima eksepsi Tergugat I dengan menyatakan Pengadilan Negeri Gresik tidak berwenang mengadili perkara (*vide*: Putusan Pengadilan Negeri Gresik No.7/Pdt.G/2017/PN.Gsk. tanggal 12 Juni 2017);

- (iii) Pengadilan Agama Surabaya dalam Perkara No.2933/Pdt.G/2017/PA.Sby. (“Perkara 2933”), yang telah diputus dengan putusan berkekuatan hukum tetap dengan amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*vide*: Putusan Pengadilan Agama Surabaya No.2933/Pdt.G/2017/PA.Sby. tanggal 21 Desember 2017);
- (iv) Pengadilan Agama Surabaya dalam Perkara No. 0049/Pdt.G/2018/PA.Sby. (“Perkara 0049”), yang telah diputus dengan putusan berkekuatan hukum tetap dengan amar putusan ialah mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya. (*vide*: Putusan Pengadilan Agama Surabaya No.0049/Pdt.G/2018/PA.Sby. tanggal 10 Juli 2018);

3. Bahwa gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat I dalam Perkara 197, Perkara 7, Perkara 2933 dan Perkara 0049 mengandung kesamaan atau memenuhi azas *ne bis in idem* dengan gugatan perkara *aquo*, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

1) Subjek yang sama :

Gugatan perkara *aquo* diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dengan Perkara 197, Perkara 7, Perkara 2933 maupun Perkara 0049 yaitu sama-sama diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat.

2) Objek yang sama :

Pokok gugatan Penggugat adalah terkait dengan pembatalan lelang atas Sertipikat Hak Milik No. 3712/Randuagung, yang terletak di Perumahan Bukit Randu Agung Indah Regency Blok FF Nomor 03 Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur yang tercatat atas nama Drg. Erna Nurwijayati (Penggugat II), Surat Ukur No. 1426/08.19/2007, tanggal 20 Juli 2007, seluas 215 M2; (dua ratus lima belas meter persegi) yang telah dilaksanakan pada tanggal 20 Januari 2016, dengan Nilai Limit sebesar Rp.850.500.000,- , yang sebelumnya

juga telah dipermasalahkan oleh Penggugat dalam Perkara 197, Perkara 7, Perkara 2933 maupun 0049.

3) Telah diputus dengan putusan berkekuatan hukum tetap :

Subjek dan objek gugatan dalam Perkara 197, Perkara 7, Perkara 2933 maupun 0049, yang adalah sama dengan perkara aquo, telah diputus dengan putusan berkekuatan hukum tetap sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.197/Pdt.G/2017/PN.Sby. tanggal 15 November 2016, Putusan Pengadilan Negeri Gresik No.7/Pdt.G/2017/PN.Gsk. tanggal 12 Juni 2017, Putusan Pengadilan Agama Surabaya No.2933/Pdt.G/2017/PA.Sby. tanggal 21 Desember 2017 dan Putusan Pengadilan Agama Surabaya No.0049/Pdt.G/2018/PA.Sby. tanggal 10 Juli 2018).

	<b>Perkara 197</b>	<b>Perkara 7</b>	<b>Perkara 2933</b>	<b>Perkara 0049</b>	<b>Perkara aquo</b>
<b>Penggugat</b>	1. Aminul Huda 2. Drg. Erna Nurwijayati	1. Drg. Erna Nurwijayati 2. Aminul Huda	1. Aminul Huda 2. Drg. Erna Nurwijayati	1. Aminul Huda 2. Drg. Erna Nurwijayati	1. Aminul Huda 2. Drg. Erna Nurwijayati
<b>Tergugat</b>	1. PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. 2. KPKNL Surabaya 3. Sholahuddin	1. PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. 2. KPKNL Surabaya 3. Sholahuddin	1. PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. 2. KPKNL Surabaya 3. Sholahuddin	1. PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. 2. KPKNL Surabaya 3. Kepala Kantor Pertanahan Kab. Gresik 4. Sholahuddin	1. PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. 2. KPKNL Surabaya 3. Kepala Kantor Pertanahan Kab. Gresik 4. Sholahuddin

<b>Pokok Gugatan</b>	Pembatalan lelang yang telah dilaksanakan pada tanggal 20 Januari 2016, dengan Nilai Limit sebesar Rp.850.000.000,-	Pembatalan lelang yang telah dilaksanakan pada tanggal 20 Januari 2016, dengan Nilai Limit sebesar Rp.850.000.000,-	Pembatalan lelang yang telah dilaksanakan pada tanggal 20 Januari 2016, dengan Nilai Limit sebesar Rp.850.000.000,-	Pembatalan lelang yang telah dilaksanakan pada tanggal 20 Januari 2016, dengan Nilai Limit sebesar Rp.850.000.000,-	Pembatalan lelang yang telah dilaksanakan pada tanggal 20 Januari 2016, dengan Nilai Limit sebesar Rp.850.000.000,-
<b>Alasan/Posita Gugatan</b>	Menurut Para Penggugat limit lelang berada dibawah harga pasar.	Menurut Para Penggugat limit lelang berada dibawah harga pasar.	Menurut Para Penggugat limit lelang berada dibawah harga pasar.	Menurut Para Penggugat limit lelang berada dibawah harga pasar.	Menurut Para Penggugat limit lelang berada dibawah harga pasar.

4. Bahwa kesamaan antara Perkara 197, Perkara 7, Perkara 2933, maupun Perkara 0049 dengan perkara aquo tidak saja dari subjek dan objek gugatan, namun juga mempunyai kesamaan dalam narasi atau dalil-dalil gugatan (posita) Penggugat, yaitu :
5. Bahwa azas hukum dalam ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, telah melarang untuk memperkarakan kembali perkara yang sama terhadap pihak yang sama, yang perkaranya telah diputus dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap (*nebis in idem*).
6. Bahwa larangan *nebis in idem* juga merujuk pada Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, yakni :
  - 1) *Putusan Mahkamah Agung RI No. 13 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969, yang kaedah hukumnya menyebut: "Gugatan baru ini menurut Hukum Acara Perdata meskipun didasari oleh posita yang berbeda dengan gugatan yang terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subyek dan obyeknya serta status hukum telah ditetapkan oleh*

*putusan terdahulu yang sudah inkraacht, maka terhadap perkara demikian ini dapat diterapkan asas hukum "ne bis in idem" ;*

- 2) *Putusan Mahkamah Agung RI No. 647 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976, yang kaedah hukumnya menyatakan: "Bilamana suatu obyek gugatan yang disengketakan para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh "kekuatan hukum yang tetap", maka hal ini mengandung arti bahwa "obyek sengketa" telah diberikan "status hukum" dalam suatu putusan Hakim, karena itu adanya perkara yang sama obyeknya dengan putusan hakim yang terdahulu tersebut, maka di sini berlaku asas "Ne bis in idem", sehingga dari segi Hukum Acara Perdata, asas Ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga ada kesamaan dalam "obyek sengketanya";*
  - 3) *Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983, yang kaedah hukumnya menyatakan: "terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara yang terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku azas Ne bis in idem, mengingat kedua perkara itu pada hakekatnya sasarannya sama";*
  - 4) *Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002, yang kaedah hukumnya menyatakan: "Meski kedudukan subyeknya berbeda tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap maka gugatan dinyatakan Neb is in idem";*
7. Bahwa hal ini juga sesuai dengan penjelasan M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata, terbitan Sinar Grafika tahun 2009, halaman 440, yang kutipannya sebagai berikut:
- "....., namun istilah tersebut telah lazim dipergunakan dalam bidang perdata yang juga disebut exceptio res judicata (exceptie van gewijsde zaak) berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdata. Inti sari dari ketentuan tersebut mengatakan:*

- 1) Suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekadar mengenai substansi putusan itu;
  - 2) Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur *ne bis in idem* atau *res judicata*;
  - 3) Oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);”
8. Bahwa lebih lanjut, M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata, terbitan Sinar Grafika tahun 2009, halaman 446, alinea kedua, menjelaskan bahwa:
- “....., pada putusan negatif yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima, tidak melekat *ne bis in idem*, namun terhadap prinsip itu, terdapat pengecualian, yakni pada putusan negatif atas dalil gugatan tidak mempunyai dasar hukum, seperti:
- 1) Pembebasan pidana atas laporan tergugat, ....;
  - 2) Dalil gugatan berdasarkan perjanjian kausa yang tidak halal, ....;
  - 3) Gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata atas kesalahan dan kekeliruan hakim melaksanakan fungsi peradilan;
  - 4) Dalil gugatan yang tidak berdasarkan sengketa dianggap tidak mempunyai dasar hukum;
- Dalam gugatan seperti itu, dijatuhkan putusan negatif yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Namun meskipun putusan bersifat negatif, pada putusan melekat *ne bis in idem*, sehingga tidak dapat diajukan kembali untuk kedua kalinya. Alasannya, gugatan mengenai suatu hal yang tidak mempunyai dasar hukum, selamanya tidak mempunyai dasar hukum, oleh karena itu tidak dapat diajukan sebagai perkara ke pengadilan.”
9. Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata dan doktrin hukum diatas, secara hukum, suatu gugatan dapat dikatakan

mengandung azas *nebis in idem* bilamana memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1) Apa yang digugat/diperkarakan sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
  - 2) Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
  - 3) Putusan bersifat positif, atau putusan bersifat negatif terhadap gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum;
  - 4) Subjek atau pihak yang berperkara sama;
  - 5) Obyek gugatan sama.
10. Bahwa gugatan *aquo* adalah sama dengan gugatan sebelumnya (*vide* Perkara 197, Perkara 7, Perkara 2933 maupun perkara 0049) yang telah diputus dengan putusan berkekuatan hukum tetap dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama, dengan objek yang sama, sehingga memenuhi azas *nebis in idem* sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara dan yurisprudensi serta doktrin hukum dimaksud diatas.
11. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta dan dasar hukum tersebut diatas, sudah seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

<b>B. PENGADILAN AGAMA SURABAYA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO</b>
---

12. Bahwa Gugatan *a quo* Para Penggugat adalah berkaitan dengan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I berupa pemberian fasilitas pembiayaan oleh Tergugat I kepada Penggugat I yang dituangkan dalam akta-akta sebagai berikut :
- Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 18 tanggal 30 Maret 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan Evva Yery Mahmudah, S.H., Notaris di Gresik ("Akad No.18")

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

untuk selanjutnya Akad No.18 dan Akad No.20 disebut "Akad Pembiayaan".

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

(1) *"Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Akad ini atau terjadi Perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan Akad ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat."*

(2) *"Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud ayat 1 tidak tercapai, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase syariah Nasional (BASYARNAS) menurut Peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut ..."*

14. Bahwa karena pokok Gugatan *a quo* merupakan perselisihan atau perbedaan pendapat atas pelaksanaan Akad Pembiayaan antara Penggugat I dan Tergugat I, dimana telah disepakati oleh para pihak bahwa penyelesaian perselisihan akan diselesaikan melalui forum BASYARNAS, maka dengan demikian Pengadilan Agama Surabaya tidak mempunyai kompetensi secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

15. Bahwa tidak berwenangnya Pengadilan Agama Surabaya atas dasar adanya pilihan penyelesaian sengketa melalui badan arbitrase oleh para pihak adalah sesuai dan berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:



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

Pasal 3 UUAPS :

*"Pengadilan Agama tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian Arbitrase"*

Pasal 11 ayat (1) dan (2) UUAPS :

- (1) Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termasuk dalam perjanjian ke Pengadilan Agama;*
- (2) Pengadilan Agama wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini;*

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

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

Pasal 134 HIR, menyatakan :

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

Pasal 136 HIR, menyatakan :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*sejak itu dengan sendirinya telah lahir kompetensi absolut arbitrase untuk menyelesaikan persengketaan yang timbul dari perjanjian. Oleh karena itu ada atau tidak ada diajukan eksepsi, pengadilan harus tunduk kepada ketentuan Pasal 134 HIR dan menyatakan diri tidak berwenang mengadili.”*

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

**C. PARA PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN KARENA TELAH WANPRESTASI TERLEBIH DAHULU (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*)**

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

kesepakatan kedua belah pihak. Akan tetapi sampai dengan diajukannya perkara a quo, Penggugat I tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) terhadap Tergugat I.

20. Bahwa wanprestasi Penggugat I dapat dibuktikan dengan surat peringatan yang telah beberapa kali dikirimkan oleh Tergugat I kepada Penggugat I, yang menjadi fakta hukum yang tidak dapat disangkal kebenarannya, sehingga Para Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan a quo.
21. Bahwa Para Penggugat pun menyatakan dalam gugatannya pada posita angka 1 gugatan Penggugat yaitu "Para Penggugat selaku nasabah dari kreditur PT. Bank Muamalat Indonesia. Tbk Cabang Surabaya beralamat/berkantor di Jl. Raya Darmo Nomor : 81 Surabaya (Tergugat 1), dianggap telah melakukan Wanprestasi dalam Perjanjian". Dalam hal ini Penggugat pun menyatakan dan mengakui bahwa mereka telah melakukan Wanprestasi kepada Tergugat I.
22. Bahwa uraian diatas sesuai dengan doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap, SH. Dalam buku Hukum Acara Perdata, terbitan Sinar Grafika, Cetakan keempat Mei 2006, halaman 461, yang menerangkan bahwa :  
*"Exceptio non adimpleti contractus dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian."*

Lebih lanjut dijelaskan sebagai berikut :

Umpamanya : A dan B membuat perjanjian pemborongan pembangunan gedung dengan syarat, pembangunan dimulai 1 Januari 2003 setelah A menerima uang muka dengan syarat 20% dari nilai kontrak, ternyata B tidak melaksanakan kewajiban membayarkan uang muka kepada A. Dalam kasus tersebut, B tidak berhak menggugat A untuk memenuhi kewajiban melaksanakan pembangunan atas alasan, B sendiri yang lebih dahulu melakukan wanprestasi. Jika B mengajukan gugatan agar A melaksanakan kewajiban, A dapat mengajukan *exceptio non adimpleti*

*contractus* dengan permintaan agar tuntutan gugatan digugurkan atau disingkirkan”.

23. Bahwa berdasarkan uraian dan doktrin hukum dimaksud diatas, maka Para Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I atas dasar *exceptio non adimpleti contractus*. Dengan demikian, sudah seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara aquo menyatakan untuk menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

**D. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR ATAU TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)**

24. Bahwa posita Gugatan Para Penggugat tidak jelas, hal ini nyata terlihat dalam point 3 (tiga) Gugatan Para Penggugat, yaitu sebagai berikut :

*”..... Objek Hak Tanggungan sebagaimana tersebut diatas terjual dengan nilai limit jauh berada dibawah harga pasar yaitu hanya sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) .....”*

Bahwa dalil yang dikemukakan Para Penggugat adalah suatu dalil yang tidak mendasar, tidak benar dan mengada-ada, serta dapat dikategorikan sebagai sebuah dalil yang melawan hukum, dikarenakan dalam dalilnya tersebut Para Penggugat menyebutkan bahwa harga jual atas objek Hak Tanggungan jauh dibawah harga pasar, akan tetapi Para Penggugat tidak menyebutkan Nilai Pasar Wajar atas harga objek Hak Tanggungan tersebut yang didukung dengan bukti dan fakta.

25. Bahwa berdasarkan posita point 3 (tiga) Gugatan *a quo* tersebut diatas dapat terlihat dengan jelas bahwa Para Penggugat bimbang, keliru, dan tidak dapat menentukan dengan pasti dasar dan alasan Para Penggugat menyatakan nilai yang terbentuk dalam lelang adalah jauh dibawah atau berada dibawah harga pasar wajar. Para Penggugat tidak dapat menyebutkan harga pasar wajar atas objek Hak Tanggungan, akan tetapi telah dengan serta merta menyatakan harga lelang yang dilakukan Tergugat I adalah dibawah harga pasar.

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

E. EKSEPSI ERROR IN PERSONA : PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI PERSONA STANDI IN JUDICIO UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN KEPADA TERGUGAT I ATAS PERKARA AQUO
---

29. Bahwa Para Penggugat sudah tidak bisa mengajukan Gugatan kepada Tergugat I, karena selain gugatan Para Penggugat mengandung Nebis In Idem, Para Penggugat bukan lagi Pemilik yang sah atas SHM No. 3712/Desa Randuagung, dimana berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 021/2016 tanggal 20 Januari 2016 bahwa SHM No. 3712/Desa

Randuagung telah dibeli oleh Tergugat IV dalam pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan, sehingga kepemilikan atas SHM No. 3712/Desa Randuagung sudah beralih kepada Tergugat IV.

30. Selain itu, pembiayaan Penggugat I di Tergugat I yang jaminannya adalah SHM No. 3712/Desa Randuagung atas nama Penggugat II telah berstatus Lunas sebagaimana Surat Keterangan Lunas Fasilitas Pembiayaan No. 031/BMI/SBY-DARMO/II/2016 tanggal 28 Januari 2016, sehingga Penggugat I bukan pihak lagi yang memiliki Hutang dengan Tergugat I dengan Jaminan obyek Sengketa, dengan kata lain Para Penggugat sudah tidak memiliki Hak untuk mengajukan Gugatan atas objek sengketa kepada Tergugat I, karena Para Penggugat sudah tidak memiliki Hubungan Hukum dengan Tergugat I.
31. Bahwa oleh karena Para Penggugat sudah tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I karena Para Penggugat bukan pemilik yang sah atas SHM No. 3712/Desa Randuagung serta bukan pihak lagi yang memiliki hutang kepada Tergugat I, maka Para Penggugat secara hukum tidak memiliki alasan dan dasar hukum untuk mengajukan gugatan *aquo* kepada Tergugat I.
32. Bahwa Jika Para Penggugat menginginkan kepemilikan SHM No. 3712/Desa Randuagung maka seyogyanya Para Penggugat langsung berhubungan dengan Tergugat IV sebagai Pemilik yang sah atas SHM No. 3712/Desa Randuagung.
33. Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudah seharusnya dan sepatutnya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Tergugat I dalam Eksepsi adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara.

2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.

**A. HUBUNGAN HUKUM PARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I**

3. Bahwa Penggugat I telah menerima fasilitas pembiayaan dari Tergugat I berupa :
  - a. Pembiayaan Al Murabahah I sebesar Rp. 600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*) berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 18 tanggal 30 Maret 2012 dibuat oleh dan dihadapan Evva Yery Mahmudah, S.H., Notaris di Gresik ("Akad No.18")
  - b. Pembiayaan Al Murabahah II sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*), berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 20 tanggal 07 November 2012 dibuat oleh dan dihadapan Evva Yery Mahmudah, S.H., Notaris di Gresik ("Akad No.20")Akad No.18 dan Akad No.20 selanjutnya disebut "Akad Pembiayaan"
4. Bahwa untuk menjamin pelunasan atas pembiayaan tersebut diatas, Penggugat I telah menyerahkan jaminan berupa sebidang Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Milik No. 3712/Randuagung, tercatat atas nama Drg. Erna Nurwijayati (Penggugat II) yang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan :
  - a. Peringkat I (pertama) sebesar Rp. 1.770.623.045.- (*satu milyar tujuh ratus juta enam ratus dua puluh tiga ribu empat puluh lima rupiah*) sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No. 1992/2011 tanggal 15 Juni 2011 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 76/2011 tanggal 30 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Evva Yerry Mahmudah, SH, dan
  - b. Peringkat II (kedua) sebesar Rp. 343.099.440.- (*tiga ratus empat puluh tiga juta sembilan puluh sembilan ribu empat ratus empat puluh rupiah*) sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No. 1179/2013 tanggal 21 Maret 2013 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 656/2012 tanggal 07 November 2012 yang dibuat dihadapan Evva Yerry Mahmudah, SH untuk selanjutnya disebut "Jaminan Pembiayaan"
5. Bahwa kedua Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memiliki irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", sehingga



oleh karenanya Tergugat I mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo bisa secara arif dan bijaksana dengan mengambil sikap secara tegas untuk memutuskan dan menyatakan Akad Pembiayaan yang merupakan perjanjian pokok berikut perjanjian ikutannya (*accessoir*) yang telah disepakati oleh para pihak haruslah dihormati dan dijalankan sebagai undang-undang oleh para pihak sesuai asas universal "*pacta sun servanda*".

6. Bahwa Penggugat I telah wanprestasi, tidak memenuhi kewajiban melakukan pembayaran kepada Tergugat I walaupun telah beberapa kali diperingatkan oleh Tergugat I, sehingga akhirnya Tergugat I mengambil langkah untuk melakukan penyelamatan atas pembiayaan Penggugat I dengan eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan di depan umum (lelang) atas Jaminan Pembiayaan yang akhirnya terjual pada pelaksanaan lelang yang ketiga, tanggal 20 Januari 2016 sesuai Kutipan Risalah Lelang No. 021/2016 yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

<p><b>B. LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG DILAKUKAN TERGUGAT I TELAH SESUAI DENGAN UNDANG-UNDANG DAN KETENTUAN YANG BERLAKU</b></p>
--

7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil posita Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa :
  - 2) lelang yang Tergugat I lakukan merupakan lelang sukarela (vide posita Para Penggugat halaman 3 s/d 4 point 2 s/d 4);
  - 3) pelaksanaannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku karena tanpa persetujuan dan harga limit dari Pemberi Hak Tanggungan (vide posita Para Penggugat halaman 5 point 5);
8. Bahwa posita Para Penggugat tersebut hanyalah merupakan pernyataan sepihak dan tanpa dasar, bahkan cenderung memperlihatkan ketidakpahaman Para Penggugat mengenai dasar hukum dan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.

*Lelang yang dilakukan Tergugat I adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan, bukan lelang sukarela*

9. Mohon menjadi perhatian bagi Para Penggugat, bahwa dalam rangka memperoleh pelunasan atas pembiayaan yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat I, yang ternyata tidak dipenuhi oleh Para Penggugat atau dengan kata lain Para Penggugat telah wanprestasi, maka Tergugat I melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan, yaitu menjual Jaminan melalui pelelangan umum, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 UUHT.
10. Bahwa Para Penggugat menyebutkan dalam Gugatannya bahwa lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II adalah Lelang Sukarela, hal tersebut merupakan suatu kekeliruan yang sangat nyata, dikarenakan lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, berdasarkan Pasal 6 UUHT atas Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No.1992/2011 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) No.1179/2013 yang memiliki irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) UUHT.
11. Bahwa yang dimaksud dengan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Point 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("Peraturan Petunjuk Lelang") adalah sebagai berikut:  
*"Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan atau melaksanakan peraturan perundang-undangan"*  
Sedangkan Lelang Sukarela yang juga dikenal dengan istilah Lelang Eksekusi Hak Sukarela berdasarkan Pasal 1 Point 6 Peraturan Petunjuk Lelang adalah sebagai berikut :

*“Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela”*

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

*Lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak memerlukan persetujuan Para Penggugat*

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

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

*Tergugat I berhak dan berwenang untuk menetapkan nilai limit lelang*

15. Bahwa guna mengambil pelunasan atas pembiayaan yang telah diberikan kepada Penggugat I, maka Tergugat I telah melakukan 3 (tiga) kali lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan, karena tidak ada peminat dalam pelaksanaan lelang kesatu dan kedua dan Jaminan tersebut baru terjual pada pelaksanaan lelang yang ketiga.
16. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan telah dilakukan Tergugat I sesuai dan berdasarkan Pasal 41 Peraturan Petunjuk Lelang, dimana setiap pelaksanaan lelang selalu diawali dengan pengumuman lelang, yaitu :
  - a. Lelang Pertama tanggal 18 Desember 2014 yang telah diumumkan dalam Surat Kabar Surya tanggal 4 Desember 2014, dengan Nilai Limit sebesar Rp1.431.800.000,- dan tidak jadi dilaksanakan karena tidak ada peminat (vide Risalah Lelang No.1444/2014 tanggal 18 Desember 2014)
  - b. Lelang Kedua tanggal 24 Maret 2015 telah diumumkan melalui selebaran tanggal 23 Februari 2015, dengan Nilai Limit sebesar Rp.1.200.000.000,- dan tidak jadi dilaksanakan karena tidak ada peminat (vide Risalah Lelang No.217/2015 tanggal 24 Maret 2015)
  - c. Lelang Ketiga tanggal 20 Januari 2016 telah diumumkan dalam Pengumuman Lelang / Selebaran tanggal 28 Agustus 2015, dengan Nilai Limit sebesar Rp.850.000.000,- dan telah terlaksana dimana

Jaminan Pembiayaan terjual kepada Tergugat IV (vide Kutipan Risalah Lelang No.021/2016 tanggal 20 Januari 2016)

17. Bahwa dalam pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit dan penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/ Pemilik barang (vide Pasal 35 ayat (1) Peraturan Lelang). Oleh karena lelang eksekusi Hak Tanggungan dilakukan oleh Tergugat I selaku Penjual, maka penetapan Nilai Limit adalah merupakan hak dan kewenangan Tergugat I tanpa harus meminta persetujuan dari Para Penggugat.
18. Bahwa penetapan Nilai Limit Lelang oleh Tergugat I didasarkan pada hasil penilaian dari Penilai independen, yang melakukan penilaian atas jaminan Pembiayaan berdasarkan keahlian yang dimilikinya, sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (6) Peraturan Petunjuk Lelang, yang berbunyi :

*“Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari Penilai”.*

19. Bahwa penetapan Nilai Limit Lelang sebesar Rp.850.000.000,- (*delapan ratus lima puluh juta rupiah*) terjadi karena tidak terlaksananya 2 kali lelang eksekusi Hak Tanggungan sebelumnya atas dasar tidak ada peminat. Berdasarkan hal tersebut guna menyelesaikan dan menyelamatkan pembiayaan bermasalah atas nama Penggugat I pada Tergugat I maka diambil kebijakan untuk menurunkan Nilai Limit Lelang, hal mana diperbolehkan dan diatur dalam Pasal 38 Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyebutkan sebagai berikut:

*“Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan:*

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

<p><i>Lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat</i></p>
--

20. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita point 5 dan petitum point 6 yang meminta Pengadilan Agama Surabaya untuk menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat lelang eksekusi tanggal 20 Januari 2016 terhadap Jaminan Para Penggugat.
21. Bahwa pernyataan tersebut adalah pernyataan yang tidak mendasar karena prosedur penjualan aset jaminan tersebut telah dilakukan sesuai ketentuan dan persyaratan yang berlaku yaitu Peraturan Petunjuk Lelang dan juga sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam Pasal 195, Pasal 196, Pasal 197 dan Pasal 200 (1) serta Pasal 224 HIR, terbukti yang melakukan pelelangan adalah lembaga atau Instansi resmi yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya (ic. Tergugat II).
22. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, maka tidak terdapat dasar dan alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk mengabulkan petitum Para Penggugat dan sudah seharusnya dan sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

**C. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM SERTA TIDAK MEMENUHI SYARAT MATERIIL DARI GUGATAN DAN TIDAK ADA SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN TERGUGAT I**

23. Bahwa adalah sebuah dalil yang tidak benar dan mengada-ada serta tidak berdasar apabila Para Penggugat mengatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat, sebagaimana disebutkan dalam point 6 posita Gugatan Para Penggugat.
24. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan yang Tergugat I lakukan adalah dalam rangka memperoleh pelunasan atas pembiayaan yang telah diterima Penggugat I dan telah dilakukan sesuai dan berdasarkan peraturan yang berlaku sebagaimana telah Tergugat I uraikan sebelumnya.
25. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan yang Tergugat I lakukan bukanlah merupakan Perbuatan Melawan hukum sebagaimana yang

diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

*“setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*

26. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan yang Tergugat I lakukan sama sekali tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana disyaratkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata. Dalil Para Penggugat adalah suatu dalil dan atau argumentasi yang mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum, bahkan justru dalil tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu dalil yang melawan hukum untuk membatalkan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang sudah terjadi. Dengan demikian adalah patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan Para Penggugat, atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

<b>D. PENGGUGAT TIDAK MEMBERIKAN PERINCIAN MENGENAI GANTI KERUGIAN MATERIIL YANG DIMOHONKAN</b>
---

27. Bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya meminta Pengadilan untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar ganti kerugian materiil sebagaimana disebutkan dalam Posita point 7 (enam) dan petitum point 8 (delapan) yang berbunyi sebagai berikut :

*“Kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar tidak dapat ditentukan dengan pasti, namun pasti tidak kurang dari kerugian materiil kurang lebih sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah)”*

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

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

29. Bahwa sehubungan dengan tuntutan ganti rugi yang demikian itu, maka sudah selayaknya Majelis Hakim dalam perkara *a quo* memperlihatkan dan mempertimbangkan, yurisprudensi-yurisprudensi Mahkamah Agung RI mengenai tuntutan ganti kerugian hanyalah dapat dimohonkan terhadap kerugian yang nyata-nyata diderita dan disertai dengan perincian mengenai kerugian tersebut guna menolak permohonan ganti kerugian dari Para Penggugat yaitu Yurisprudensi sebagai berikut:

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

*“... oleh karena tuntutan ganti rugi hanya berdasarkan perkiraan yang tidak disertai perincian dan bukti-bukti yang cukup maka tuntutan ganti rugi harus di tolak”*

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

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

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

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

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



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

30. Bahwa berdsarkan apa yang telah Tergugat I jelaskan diatas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak permohonan ganti kerugian materiil yang dimohonkan Para Penggugat, dikarena permohonan ganti rugi tersebut tidak jelas dari mana perolehannya dan hanya mendasarkan perkiraan Para Penggugat, serta tidak didasarkan pada dasar hukum yang sah.

<b>E. PARA PENGGUGAT ADALAH PARA PENGGUGAT YANG BERITIKAD BURUK</b>
---

31. Bahwa Para Penggugat pada dasarnya telah mengetahui dan menyadari bahwa dilaksanakannya lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat I disebabkan karena Penggugat I tidak melakukan kewajiban untuk penyelesaian pembiayaan kepada Tergugat I.
32. Bahwa sebelumnya Para Penggugat telah mengajukan gugatan yang inti dan pokok permasalahannya sama dengan Gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Surabaya dalam Perkara No.197/Pdt.G/2017/PN.Sby., Pengadilan Negeri Gresik dalam Perkara No.7/Pdt.G/2017/PN.Gsk. dimana kedua perkara tersebut telah diputus dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap yang amar putusannya menerima eksepsi Terggugat I dengan menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara dan Pengadilan Agama Surabaya dengan register perkara No.2933/Pdt.G/2017/PA.Sby. yang mana atas gugatan tersebut Para Penggugat dinyatakan pihak yang tidak beritikad baik dengan tidak menghadiri mediasi dengan para pihak oleh karenanya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima serta Pengadilan Agama Surabaya dalam Perkara No. 0049/Pdt.G/2018/PA.Sby. yang telah diputus dengan putusan berkekuatan hukum tetap dengan amar putusan ialah mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

33. Bahwa dengan mengajukan Gugatan a quo, Para Penggugat nampaknya beritikad buruk, untuk mengharapkan – kalau tak hendak dikatakan “memaksakan” keluarnya putusan – putusan Hakim yang sekiranya dapat menguntungkan Para Penggugat, padahal setiap lelang eksekusi Hak Tanggungan, dilaksanakan sama seperti eksekusi Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Jadi dengan demikian jelaslah bahwa setiap lelang eksekusi Hak Tanggungan, patut mendapat perlindungan hukum termasuk dari lembaga peradilan maupun Pemerintah selaku penyelenggara Negara.
34. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan yang tersebut di atas, lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat I cukup beralasan dan mempunyai dasar hukum yang jelas sehingga patut dikabulkan, oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa perkara *a quo* untuk memutuskan dengan menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Veklaard*).

**F. SITA JAMINAN DAN PUTUSAN SERTA MERTA YANG DIMOHONKAN PARA PENGGUGAT BERTENTANGAN DENGAN UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN DAN PERATURAN YANG BERLAKU**

35. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas atas tuntutan Para Penggugat pada Petitum point 2 (dua) sehubungan dengan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan untuk diletakan dalam perkara ini, karena posita Gugatan Para Penggugat tidak memuat secara jelas dan tegas objek yang dimohonkan untuk diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*), Sehingga terdapat ketidaksesuaian antara Posita dengan Petitum, yang mengakibatkan Gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*).
36. Bahwa jika objek yang dimaksud Para Penggugat untuk diletakan sita jaminan (*Conservatoir beslag*) adalah Jaminan Pembiayaan, maka dengan ini Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*)

yang dimohonkan Para Tergugat, karena terhadap Jaminan Pembiayaan tersebut telah dibebankan dengan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) dan peringkat II (kedua).

37. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 394 K/Pdt/1984 tanggal 13 Mei 1985, intinya menyatakan :

*“... barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang kepada bank tidak dapat dikenakan sita jaminan...”*.

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

1. *Diatas hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan;*
2. *Tidak dapat diletakkan sita atas Hak Tanggungan adalah sejalan dengan tujuan diadakannya Hak Tanggungan;*

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

- a) Gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum ;
- b) Berdasarkan Pasal 227 HIR/261 Rbg jo. 197 ayat (8) HIR maka harus terdapat alasan-alasan yang cukup untuk dikabulkannya permohonan sita jaminan ;

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

39. Bahwa demikian juga tentang permohonan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) yang terdapat pada Posita Gugatan Para Penggugat point 8 (delapan) harus ditolak dan dikesampingkan karena tidak sesuai dengan SEMA No.03 Tahun 1971, dengan menunjuk pasal 180 (1) HIR dan Pasal 191 (1) *Rechtsregl Buitengewsten*, yang mensyaratkan:

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

40. Bahwa Tergugat I ingin menyampaikan suatu adagium yang mungkin kurang dipahami oleh Para Penggugat tetapi pasti diketahui oleh semua lapisan masyarakat, utamanya pengusaha, bahwa yang namanya hutang, sampai kapanpun tetaplah menjadi hutang yang harus dibayar, apalagi Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai kedudukan hukum yang kuat untuk mendapatkan kembali haknya dengan cara menjual aset jaminan pembiayaan apabila Nasabah ingkar janji (*wanprestasi*) sebagaimana diatur dalam Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT.
41. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar mengesampingkan seluruh dalil-dalil Para Penggugat, sehingga adalah patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Para Penggugat, atau setidaknya-tidaknya dinyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, kiranya sudah cukup alasan yuridis bagi Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa perkara *a quo* untuk memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Milik No. 3712/Randuagung, yang terletak di Perumahan Bukit Randu Agung Indah Regency Blok FF Nomor 03 Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur yang tercatat atas nama Drg. Erna Nurwijayati (Penggugat II), Surat Ukur No. 1426/08.19/2007, tanggal 20 Juli 2007, seluas 215 M2; (dua ratus lima belas meter persegi) adalah sah dan telah sesuai dengan undang-undang yang berlaku;
  3. Menyatakan Para Penggugat adalah Para Penggugat yang beritikad buruk;
  4. Menolak permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan Para Penggugat;
  5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.
- Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah menyampaikan replik secara tertulis yang isinya sebagai berikut:

- I. Tanggapan Penggugat Terhadap Eksepsi Para Tergugat ( Exeptione Verweer )  
Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima (Niet Onvenkelijke Verklaard)
- II. Replik Penggugat Terhadap Jawaban Para Tergugat Dalam Pokok Perkara (Verweer Ten Principale )
  1. Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam tanggapan Penggugat terhadap Eksepsi Tergugat sebagaimana tersebut diatas, mohon dianggap dan terulang kembali secara sempurna dalam Replik

- Penggugat terhadap Jawaban Tergugat dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa menyangkal dan / atau menolak dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Para Tergugat untuk seluruhnya, kecuali apa yang diakui secara tegas;
  3. Bahwa dalil-dalil Jawaban dari Para Tergugat adalah tidak benar dan harus dikesampingkan, berdasarkan argumentasi yuridis sebagaimana Penggugat uraikan dalam Gugatan Perkara Perdata Perkara Nomor: 3401/Pdt.G/2020/PA.Sby di Pengadilan Agama Surabaya;

Berdasarkan dalil-dalil Penggugat dalam menyampaikan Tanggapan Penggugat terhadap Eksepsi Para Tergugat serta Replik Penggugat terhadap Jawaban Para Tergugat dalam Pokok Perkara pada perkara Perdata Perkara Nomor 3401/Pdt.G/2020/PA.Sby di Pengadilan Agama Surabaya sebagaimana tersebut diatas; Maka sampailah Penggugat menyampaikan dengan Hormat Kepada Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pemeriksa untuk dapatnya memutuskan sebagai hukum:

Dalam Eksepsi Dan Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya dan / atau setidaknya menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima ( Niet Onvenkelijke Verklaard );
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya:

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

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa sebagaimana tanggapan Penggugat dalam Repliknya terhadap Eksepsi Para Tergugat pada angka 1 Replik Penggugat, yaitu "Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima (Niet Onvenkelijke Verklaard)".
2. Bahwa tanggapan Penggugat terhadap Eksepsi Para Tergugat di dalam Repliknya mengandung ketidakjelasan, dimana Penggugat tidak menguraikan dasar dan alasan bantahannya terhadap Eksepsi Para

Tergugat, sehingga terlihat bahwa Penggugat tidak serius mengajukan Gugatannya.

3. Oleh karena bantahan Penggugat terhadap Eksepsi Para Tergugat sebagaimana dalam Repliknya tidak jelas, maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak serius, tidak cermat, dan tidak memiliki dasar yang kuat dalam mengajukan Gugatan *a quo*, sehingga sudah selayaknya dan sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankeljik verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I tetap pada dalil-dalil semula sebagaimana telah disampaikan dalam Jawaban Tergugat I terdahulu dan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang telah diakui Tergugat I secara tegas tentang kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan terbukti secara hukum.
3. Bahwa tanggapan Penggugat dalam Repliknya terhadap Jawaban Para Tergugat perihal Pokok Perkara masih mengandung ketidakjelasan sama seperti tanggapan Penggugat terhadap Eksepsi Para Tergugat, dimana Penggugat tidak menguraikan dan menjelaskan dasar dan alasan bantahannya di dalam Repliknya. Selain itu, Penggugat menyatakan dalam Repliknya "*bahwa segala apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam tanggapan Penggugat terhadap Eksepsi Tergugat, mohon dianggap dan terulang kembali secara sempurna dalam Replik Penggugat terhadap Jawaban Tergugat dalam Pokok Perkara*". Dalam hal ini Penggugat terlihat jelas tidak dapat menjelaskan dasar dan alasan Penggugat untuk membantah jawaban pokok perkara Para Tergugat, dimana sebagaimana dalam Repliknya Penggugat meminta tanggapan Penggugat terhadap Eksepsi yang ia jelaskan dalam Repliknya dianggap dan diulang kembali secara sempurna terhadap bantahan Jawaban Tergugat dalam Pokok Perkara, sedangkan tanggapan terhadap eksepsinya saja tidak jelas,

dimana tidak menguraikan dan menjelaskan dasar dan alasan bantahannya.

4. Bahwa sebagaimana sudah Tergugat I sampaikan dalam Jawabannya bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan yang subyek, inti dan pokok permasalahannya sama dengan Gugatan *a quo* yaitu Perkara 197, Perkara 7, Perkara 2933 dan Perkara 0049 mengandung kesamaan atau memenuhi azas *nebis in idem* dengan gugatan perkara *aquo*, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Subjek yang sama :

Gugatan perkara aquo diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dengan Perkara 197, Perkara 7, Perkara 2933 maupun Perkara 0049 yaitu sama-sama diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat.

- b. Objek yang sama :

Pokok gugatan Penggugat adalah terkait dengan pembatalan lelang atas Sertipikat Hak Milik No. 3712/Randuagung, yang terletak di Perumahan Bukit Randu Agung Indah Regency Blok FF Nomor 03 Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur yang tercatat atas nama Drg. Erna Nurwijayati (Penggugat II), Surat Ukur No. 1426/08.19/2007, tanggal 20 Juli 2007, seluas 215 M2; (dua ratus lima belas meter persegi) yang telah dilaksanakan pada tanggal 20 Januari 2016, dengan Nilai Limit sebesar Rp.850.500.000,- , yang sebelumnya juga telah dipermasalahkan oleh Penggugat dalam Perkara 197, Perkara 7, Perkara 2933 maupun 0049.

- c. Telah diputus dengan putusan berkekuatan hukum tetap :

Subjek dan objek gugatan dalam Perkara 197, Perkara 7, Perkara 2933 maupun 0049, yang adalah sama dengan perkara aquo, telah diputus dengan putusan berkekuatan hukum tetap sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.197/Pdt.G/2017/PN.Sby. tanggal 15 November 2016, Putusan Pengadilan Negeri Gresik No.7/Pdt.G/2017/PN.Gsk. tanggal 12 Juni 2017, Putusan Pengadilan Agama Surabaya No.2933/Pdt.G/2017/PA.Sby.



tanggal 21 Desember 2017 dan Putusan Pengadilan Agama Surabaya No.0049/Pdt.G/2018/PA.Sby. tanggal 10 Juli 2018.

5. Bahwa dengan mengajukan Gugatan *a quo*, Para Penggugat nampaknya beritikad buruk, untuk mengharapkan keluarnya putusan – putusan Hakim yang sekiranya dapat menguntungkan Para Penggugat, padahal setiap lelang eksekusi Hak Tanggungan, dilaksanakan sama seperti eksekusi Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Jadi dengan demikian jelaslah bahwa setiap lelang eksekusi Hak Tanggungan, patut mendapat perlindungan hukum termasuk dari lembaga peradilan maupun Pemerintah selaku penyelenggara Negara.
6. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, dapat terlihat dengan jelas Para Penggugat tidak serius, tidak cermat, dan tidak memiliki dasar yang kuat dalam mengajukan Gugatan *a quo* sehingga mengakibatkan Gugatan Para Penggugat menjadi kacau dan tidak jelas (*Obscuur Libel*), dengan demikian adalah patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa Perkara untuk menolak Gugatan Para Penggugat, atau setidaknya dinyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, kiranya sudah cukup alasan yuridis bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa perkara *a quo* untuk memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Milik No. 3712/Randuagung, yang terletak di Perumahan Bukit Randu Agung Indah Regency Blok FF Nomor 03 Desa

Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur yang tercatat atas nama Drg. Erna Nurwijayati (Penggugat II), Surat Ukur No. 1426/08.19/2007, tanggal 20 Juli 2007, seluas 215 M2; (dua ratus lima belas meter persegi) adalah sah dan telah sesuai dengan undang-undang yang berlaku;

3. Menyatakan Para Penggugat adalah Para Penggugat yang beritikad buruk;
  4. Menolak permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan Para Penggugat;
  5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.
- Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa:

A. Surat, yang terdiri dari:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Aminul Huda, yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Gresik (P.1)
2. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Aminul Huda, yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Gresik (P.2).
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Nurwijayati, yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Gresik (P.3).
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 3712 (P.4)
5. Fotokopi Foto rumah Penggugat (P.5)
6. Fotokopi permohonan Akta Perjanjian Pembiayaan Al Murabahah (P.6)
7. Fotokopi Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata (P.7)
8. Fotokopi Surat nomor 89/AD/SBY/IV/2016 Permohonan Penundaan Keputusan Administrasi Pemerintahan (P.8)
9. Fotokopi Surat nomor 90/AD/SBY/2016 tentang Penyampaian Lampiran-lampiran surat kepada Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya (P.9)

10. Fotokopi Surat nomor 87/AD/SBY/2016 tentang Pengaduan Kepada Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya (P.10)
11. Fotokopi Surat nomor 15/AD/SBY/VIII/2016 tentang Laporan Tertulis Dugaan Terjadinya Tindak Pidana (P.11)
12. Fotokopi Surat nomor K/764/IX/2016 tentang Permintaan Keterangan (P.12)
13. Fotokopi Surat nomor K/762/IX/2016 tentang Permintaan Keterangan (P.13)
14. Fotokopi Surat nomor 33/AD/SBY/VIII/2016 tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (P.14)
15. Fotokopi Surat nomor 324/BMI/SBY-DARMO/III/2015 tentang Resume Perkara dan Usulan Perdamaian (P.15)

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat mengajukan alat bukti surat, berupa :

1. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya nomor 197/Pdt.G/2016/PN. Sby (T-1)
2. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya nomor 7/Pdt.G/2017/PN. Gsk (T-2)
3. Fotokopi Putusan Pengadilan Agama Surabaya nomor 2933/Pdt.G/2017/PA. Sby (T-3)
4. Fotokopi Putusan Pengadilan Agama Surabaya nomor 0049/Pdt.G/2018/PA. Sby (T-4)
5. Fotokopi Perjanjian Pembiayaan Pembelian Hunian Syariah Muamalat Akad Murabahah nomor 18 tanggal 30 Maret 2011 (T.5)
6. Fotokopi Perjanjian Pembiayaan Pembelian Hunian Syariah Muamalat Akad Murabahah nomor 20 tanggal 07 Nopember 2012 (T.6)
7. Fotokopi Penyerahan dokumen-domkumen tanggal 06 Juli 2015 (T.7)
8. Fotokopi Sertipikat Hak Milik no. 3712 (T.8)
9. Fotokopi Sertipikat Hak Hak Tanggungan no. 1992 / 2011 (T.9)
10. Fotokopi Sertipikat Hak Hak Tanggungan no. 1179/ 2013 (T.10)
11. Fotokopi Laporan Penilaian no. 0042/KJPPG-SBY/V/2015 tanggal 28 Mei 2015 (T.11)

12. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang nomor 021/2016 (T.12)
13. Fotokopi surat keterangan lunas nomor 081/BMI/SBY-DARMO//2016 tanggal 28 Januari 2016 (T.9)
14. Fotokopi tanda terima penyerahan dokumen-dokumen terkait kepada pemilik baru tanggal 29 Januari 2016 (T.14)
15. Fotokopi surat keterangan penghapusan Hak Tanggungan nomor 032/BMI/SBY-DARMO//2016 tanggal 28 Januari 2016 (T.15)
16. Fotokopi pemberitahuan kerja sama jasa pralelang nomor 0284/CABL-SBY/V/2015 tanggal 11 Mei 2015 (T.16)

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis pada tanggal ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala yang dicatat dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

##### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang bahwa Majelis Hakim dan mediator Drs. H Suryadi S.H, telah berusaha mendamaikan Penggugat dan para Tergugat dan agar menyelesaikan gugatannya secara keluarga dan musyawarah, akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa dengan adanya Kuasa Penggugat menyerahkan asli surat gugatan dan asli surat persetujuan prinsipal untuk beracara secara elektronik, kemudian surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang diupload pada aplikasi e-Court, lalu diverifikasi oleh Ketua Majelis, kemudian Ketua Majelis menyatakan bahwa perkara yang dilakukan melalui elektronik tidak bisa terlaksana karena Tergugat keberatan apabila sidang dilaksanakan secara elektronik, sehingga Penggugat dinilai tidak sah untuk beracara secara elektronik di Pengadilan Agama Surabaya (PERMA Nomor 1 Tahun 2019 dan Keputusan KMA Nomor 129/KMA/SK/VIII/2019);

Menimbang, bahwa Penggugat telah menguasai kepada kuasa hukumnya sesuai dengan surat kuasa tanggal 01 Januari 2020 begitu juga Tergugat sesuai dengan Surat Kuasa berupa Surat Tugas tanggal nomor 105/B/DIR-SKU/VIII/2020 tanggal 06 Agustus 2020 dan para kuasa Penggugat telah menunjukkan berita acara sumpah dan kartu anggota yang masih yang masih berlaku, sedang kuasa Tergugat telah menunjukkan Surat Tugas, oleh karena itu kuasa hukum para Penggugat tersebut telah memenuhi syarat sebagai kuasa hukum dan sah mewakili Penggugat dan para Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa yang diajukan Penggugat adalah tentang sengketa Ekonomi Syariah antara PT Sarana Samudra Utama dengan PT Bank Mandiri Syariah dan transaksinya dilaksanakan di wilayah hukum Pengadilan Agama Surabaya, oleh karena itu sesuai dengan pasal 49 Undang-undang nomor 7 tahun 1989 yang diubah dengan Undang-undang nomor 3 tahun 2006 dan diubah lagi dengan Undang-undang nomor 50 tahun 2009 secara formil absolut dan relatif dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat telah mengajukan bukti surat P.1 s/d P.15 sebaliknya Tergugat juga telah mengajukan bukti surat T.1 s/d T.16

Menimbang, bahwa terhadap bukti terhadap bukti-bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat tersebut, sebagian dapat menunjukkan aslinya sebagaimana diatur dalam pasal 1888 KUHPerdara, sedang sebagian yang tidak bisa ditunjukkan aslinya, tidak dibantah oleh Penggugat dan Tergugat, oleh karena itu sesuai dengan maksud Yurisprudensi nomor 1410.K/AG/2010 oleh karena itu dapat dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok eksepsi Tergugat adalah sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat mengandung Azas Nebis In Idem, karena perkara a quo telah empat kali diputus Pengadilan, in casu Pengadilan Negeri Surabaya nomor 197/Pdt.G/2017/PN.Sby, Pengadilan Negeri Gresik nomor 7/Pdt.G/2017/PN.Gsk, Pengadilan Agama Surabaya nomor

2933/Pdt.G/2017/PA.Sby dan Pengadilan Agama Surabaya nomor 0049/Pdt.G/2018/PA.Sby

2. Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang memeriksa dan Mengadili Perkara a quo karena gugatan Penggugat kepada Tergugat berkaitan dengan pemberian fasilitas Pembiayaan, sehingga apabila terjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat, diselesaikan melalui forum Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas)
3. Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan, karena telah wanprestasi terlebih dahulu (exemptio non adimpleti contractus)
4. Gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (onbscuur libel) karena di dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa harga jual yang ditetapkan Tergugat sebesar Rp 850.000.000,- jauh dibawah harga pasar, sementara Penggugat tidak menjelaskan berapa harga pasarnya;
5. Gugatan Penggugat error in persona, karena Penggugat sudah tidak berhak mengajukan gugatan kepada Tergugat, karena sebidang tanah SHM nomor 3712 sudah bukan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat pada angka (1) yang menyatakan gugatan Penggugat nebis in idem, Penggugat dalam repliknya mohon agar semua eksepsi Tergugat dinyatakan ditolak atau tidak diterima, namun Penggugat tidak menyebutkan alasan apa dan kenapa eksepsi Tergugat harus ditolak atau tidak diterima, sebaliknya Tergugat yang mendalilkan gugatan Penggugat nebis in idem telah mengajukan bukti T.1, T.2, T.3 dan T.4 berupa Putusan Pengadilan ;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim memperhatikan ke empat putusan Pengadilan yang diajukan Tergugat, ternyata semua amar/diktumnya bersifat negative, dengan amar gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata, halaman 710 dan diambil alih sebagai pertimbangan dalam putusan ini, menyebutkan bahwa yang dimaksud azas nebis in idem dalam perspektif Hukum Acara Perdata adalah apabila memenuhi 3 syarat, pertama subyek hukumnya sama, ke dua obyek yang disengketakan sama dan ke tiga putusannya bersifat positif, berupa putusan mengabulkan atau menolak;

Menimbang, bahwa berdasar bukti T.1 T.2, T.3 dan T.4 tersebut diatas, terbukti bahwa amarnya bersifat negative, oleh karena itu eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat melanggar azas nebis in idem tidak terbukti, oleh karena itu eksepsi nebis in idem tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat pada angka (2) yang menyatakan Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang mengadili perkara a quo karena gugatan yang diajukan Penggugat tentang hubungan hukum fasilitas pembiayaan dari Tergugat kepada Penggugat, sedangkan menurut pasal 23 ayat (1 dan 2) Undang-undang nomor 30 tahun 1999 bila antara Penggugat sebagai debitur dan Tergugat sebagai kreditur terjadi sengketa, maka penyelesaiannya harus melalui BASYARNAS;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti T.5 berupa Akad Pembiayaan Murobahah nomor 18 yang dibuat dihadapan Notaris Evva Yery Mahmudah SH, dalam pasal 23 ayat ( 1 dan 2) dan bukti T.6 berupa Akad Pembiayaan Murobahah nomor 20 yang dibuat dihadapan Notaris Evva Yery Mahmudah SH dalam pasal 21 disepakati bahwa apabila dikemudian hari terjadi perselisihan atau sengketa antara ke dua belah pihak, maka penyelesaiannya akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bukti T.5 dan T.6 tersebut, majelis menilai telah terbukti bahwa Penggugat dan Tergugat telah bersepakat, apabila terjadi perselisihan atau sengketa akibat adanya perjanjian pembiayaan ini, maka akan diselesaikan melalui lembaga BASYARNAS

Menimbang, bahwa sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara Persetujuan yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang kepada yang menyetujuinya (facta sunservanda) oleh karena Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk penyelesaian antara ke duanya di BASYARNAS, maka majelis menilai bahwa dalil Tergugat yang menyatakan Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini terbukti adanya, oleh karena itu eksepsi Tergugat harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat pada angka (3) yang menyatakan Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan ini, karena Penggugat telah wanprestasi, majelis menilai bahwa eksepsi Tergugat tidak

berdasarkan hukum, karena apakah benar-benar Penggugat telah melakukan wanprestasi atau tidak, masih perlu pembuktian dan hal itu sudah menyangkut pokok perkara, oleh karena itu eksepsi Tergugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat pada angka (4) yang menyatakan gugatan Penggugat kabur, karena Penggugat tidak menyebutkan secara jelas berapa harga kebiasaan, sehingga Tergugat dinilai telah menjual obyek dibawah harga kebiasaan, adalah eksepsi yang tidak berdasarkan hukum, karena hal itu sesuatu yang perlu dibuktikan dan sudah memasuki pokok perkara, oleh karena itu eksepsi Tergugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat pada angka (5) yang menyatakan gugatan error in persona, karena obyek yang digugat telah dijual kepada orang lain, atau dengan kata lain obyek yang dipersoalkan Penggugat sudah tidak milik Penggugat, adalah eksepsi yang tidak berdasarkan hukum, karena justru itulah Penggugat merasa dirugikan atas pelelangan obyek lelang berupa sebidang tanah SHM nomor 3712 milik Penggugat dan yang melelang adalah Tergugat melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) (Tergugat II) sehingga bila Penggugat menggugat Tergugat I dan Tergugat II telah tepat, oleh karena itu eksepsi Tergugat tersebut harus ditolak;

#### **Dalam Pokok Perkara**

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

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini. maka seluruh dalil gugatan Penggugat pada pokok perkara sudah tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan harus juga dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 181 ayat (1) HIR siapa pihak yang kalah dihukum, maka dihukum untuk membayar biaya perkara, oleh karena itu para Penggugat dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul akibat perkara ini ;

Mengingat segala peraturan perundangan yang berlaku dan hukum syar'i yang berkaitan dengan perkara ini;



## MENGADILI

### Dalam eksepsi :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menolak eksepsi Tergugat tentang nebis in idem, Penggugat tidak berwenang mengajukan gugatan, gugatan Penggugat kabur dan error in persona;

### Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar : Rp 2.127.000,- (dua juta seratus dua puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian Putusan ini dijatuhkan berdasarkan hasil musyawarah majelis hakim Pengadilan Agama Surabaya pada hari Jum'at, tanggal 18 Desember 2020 bertepatan dengan tanggal 03 Jumadilawal 1442 Hijiriyah oleh kami **Drs. Zainal Aripin S.H. M.Hum.**, sebagai Ketua Majelis **Drs. Moh. Ghofur, M.H.** dan **Dra. Hj. Dzirwah** masing-masing sebagai Hakim Anggota, diucapkan pada hari Senin 21 Desember 2020 bertepatan dengan tanggal 06 Jumadil awal 1442 H, dengan susunan majelis **Drs. Zainal Aripin S.H. M.Hum.**, sebagai Ketua Majelis **Dra. Hj. Dzirwah**, dan **Dra. Hj Chulailah** masing-masing sebagai hakim anggota, dengan dibantu oleh **Taufiq Rahman Efendi, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti, putusan mana dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh kuasa Tergugat I, diluar hadirnya kuasa Penggugat dan tanpa hadirnya Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV ;

Ketua Majelis

**Drs. Zainal Aripin S.H., M.Hum**

Hakim Anggota

Hakim Anggogat,

**Dra. Hj. Dzirwah**

**Dra. Hj Chulailah**

Panitera Pengganti

**Taufiq Rahman Efendi S.H., M.H.**

Perincian biaya perkara :

Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
Biaya Proses	: Rp.	75.000,-
Biaya Panggilan	: Rp.	1.956.000,-
Biaya PNBP	: Rp.	50.000,-
Biaya Redaksi	: Rp.	10.000,-
Biaya Meterai	: Rp.	6.000,-
Jumlah	: Rp.	2.127.000,-

---

(dua juta seratus dua puluh tujuh ribu rupiah)