

PUTUSAN

Nomor 5719/Pdt.G/2017/PA.Sby

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama telah menjatuhkan penetapan sebagai berikut dalam perkara ekonomi syariah antara:

HADI SANTOSO, umur 42 tahun, agama Islam, pekerjaan pedagang, tempat kediaman di Pondok Jegu Indah BB-11 RT.004, RW. 002, Desa Kramat Jegu Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, sebagai **Penggugat I**;

H. SLAMET SUGIANTORO, umur 65 tahun, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, tempat kediaman di Jalan Karangrejo 6/27 RT. 001 RW 002. Kelurahan Wonokromo Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, sebagai **Penggugat II**;

Dalam perkara ini telah memberikan kuasa kepada **ACHMAD DRAJAT, S.H., M.H.** advokat pada Kantor Advokat **A. DRAJAT SISWA UTAMA, S.H., M. H. & Partners** yang beralamat kantor di Jalan Dukuh Kupang XVIII No.61, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, sebagai **Kuasa Para Penggugat**;

melawan

BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG SURABAYA, beralamat di Jalan Raya Darmo Nomor 17, Kelurahan Keputran, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, sebagai **Tergugat I**;

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SIDOARJO, beralamat di Jalan Erlangga Nomor 161, Kabupaten Sidoarjo, sebagai **Tergugat II**;

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIDOARJO, beralamat di Jalan
Jaksa Agung Suprpto Nomor 7, Kabupaten Sidoarjo,
sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca semua surat-surat dalam perkara ini;

Telah mendengar keterangan Para Penggugat dan para Tergugat;

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya dengan Register Nomor 5719/Pdt.G/2017/PA.Sby, tanggal 18 Desember 2017 telah mengajukan hal-hal sebagai berikut:

POSITA GUGATAN :

01. Bahwa :

PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Surabaya, Beralamat/Berkantor di Jalan Raya Darmo Nomor : 17, Keputran – Tegalsari, Kota Surabaya Cq KCP Surabaya – Kedungdoro (Tergugat 1) dengan perantara Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo, beralamat di Jalan Erlangga Nomor : 161, Kelurahan Sidokare, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo (Tergugat 2) melakukan pelelangan sukarela terhadap :
“SHM Nomor : 863 / Kramat Jegu, Seluas : 213 m² (dua ratus tiga belas meter persegi) GS Nomor : 602/1989 tanggal 23-1-1989 a.n. Slamet Sugiantoro dan/atau setempat dikenal dengan Sebidang Tanah dan Bangunan Yang Berdiri di atasnya, Terletak di Pondok Jegu Indah BB-11, RT 004, RW 002, Desa Kramat Jegu, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo“
(Tanah Milik : Penggugat 2)

02. Bahwa :

Jual beli lelang sukarela terhadap :

“SHM Nomor : 863 / Kramat Jegu, Seluas : 213 m² (dua ratus tiga belas meter persegi) GS Nomor : 602/1989 tanggal 23-1-1989 a.n. Slamet

Sugiantoro dan/atau setempat dikenal dengan Sebidang Tanah dan Bangunan Yang Berdiri di atasnya, Terletak di Pondok Jegu Indah BB-11, RT. 004, RW. 002, Desa Kramat Jegu, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo (Tanah Milik : Penggugat 2)

Yang dilakukan PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Surabaya, Beralamat/Berkantor di Jalan Raya Darmo Nomor : 17, Keputran – Tegalsari, Kota Surabaya Cq KCP Surabaya – Kedungdoro (Tergugat 1) dengan perantara Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo, beralamat di Jalan Erlangga Nomor : 161, Sidokare, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo (Tergugat 2) sebagaimana tersebut dalam Posita Gugatan Penggugat pada angka Nomor : 01 di atas, bertempat dan/atau dilaksanakan di ruang lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo, beralamat di Jalan Erlangga Nomor : 161, Sidokare, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo (Tergugat 2)

03. Bahwa :

Pelelangan terhadap : Objek Hak Tanggungan sebagaimana tersebut di atas terjual dengan harga/nilai limit jauh berada di bawah harga pasar dan/atau jauh berada di bawah nilai likuidasi tanpa adanya pemberitahuan kepada Para Penggugat atau tanpa melibatkan Para Penggugat. Sehingga hal ini tidak sesuai dengan “Asas Kepatutan“ dan “Asas Kepantasan“ serta “Asas Kebiasaan“ dan telah melanggar Prinsip yang berlaku menurut hukum. Khususnya prinsip-prinsip hukum “Syariah“

04. Bahwa :

Dalam jual beli lelang terhadap benda jaminan sebagaimana dimaksud adalah sebagai Lelang Sukarela. Karena pelelangan terhadap : Objek Hak Tanggungan antara lain berupa :

“SHM Nomor : 863 / Kramat Jegu, Seluas : 213 m² (dua ratus tiga belas meter persegi) GS Nomor : 602/1989 tanggal 23-1-1989 a.n. Slamet Sugiantoro dan/atau setempat dikenal dengan Sebidang Tanah dan Bangunan Yang Berdiri di atasnya, Terletak di Pondok Jegu Indah BB-11, RT

004, RW 002, Desa Kramat Jegu, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo (Tanah Milik : Penggugat 2)”

Melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo, beralamat di Jalan Erlangga Nomor : 161, Sidokare, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo (Tergugat 2) dilakukan oleh : KREDITUR SENDIRI, dalam hal ini :

PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Surabaya, Beralamat/Berkantor di Jalan Raya Darmo Nomor : 17, Keputran – Tegalsari, Kota Surabaya Cq KCP Surabaya – Kedungdoro (Tergugat 1)

05.Bahwa :

Dalam proses Lelang Sukarela sebagaimana tersebut di atas, tidak terdapat persetujuan dan harga limit lelang dari Pemberi Hak tanggungan dalam hal ini Penggugat 2, sebagaimana ketentuan dalam : LELANG SUKARELA yang mewajibkan adanya persetujuan dan harga limit lelang dari Pemberi Hak Tanggungan. Sehingga dengan demikian dalam Lelang Sukarela yang tidak dapat persetujuan dan harga lelang dari Pemberi Hak Tanggungan dalam hal ini Penggugat 2, maka : Lelang yang demikian adalah sebagai lelang yang bertentangan dengan “Asas Kepatutan“ dan “Asas Kepantasan“ serta “Asas Kebiasaan“ dan telah melanggar Prinsip yang berlaku menurut hukum. Khususnya prinsip-prinsip hukum “Syariah“. Selanjutnya : Dengan demikian pelaksanaan Lelang Sukarela bertempat dan/atau dilaksanakan di ruang lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo, beralamat di Jalan Erlangga Nomor : 161, Sidokare, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo (Tergugat 2) terhadap Objek Hak Tanggungan berupa :

“SHM Nomor : 863 / Kramat Jegu, Seluas : 213 m² (dua ratus tiga belas meter persegi) GS Nomor : 602/1989 tanggal 23-1-1989 a.n. Slamet Sugiantoro dan/atau setempat dikenal dengan Sebidang Tanah dan Bangunan Yang Berdiri di atasnya, Terletak di Pondok Jegu Indah BB-11, RT

004, RW 002, Desa Kramat Jegu, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo”
(Tanah Milik : Penggugat 2)

Untuk dinyatakan Tidak Sah dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat (*Buitten Effec Stellen*)

06. Bahwa :

Telah nyata pelaksanaan Lelang Sukarela bertempat dan/atau dilaksanakan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo, beralamat di Jalan Erlangga Nomor : 161, Sidokare, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo terhadap Objek Hak Tanggungan berupa :

“SHM Nomor : 863 / Kramat Jegu, Seluas : 213 m² (dua ratus tiga belas meter persegi) GS Nomor : 602/1989 tanggal 23-1-1989 a.n. Slamet Sugiantoro dan/atau setempat dikenal dengan Sebidang Tanah dan Bangunan Yang Berdiri di atasnya, Terletak di Pondok Jegu Indah BB-11, RT 004, RW 002, Desa Kramat Jegu, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo”
(Tanah Milik : Penggugat 2)

Para Tergugat telah melakukan tindakan dan/atau Perbuatan Melanggar Hukum (*Onrehtmatigedaad*), antara lain harga nilai limit Objek Hak Tanggungan tidak patut dan tidak wajar karena :

BERADA DI BAWAH HARGA/NILAI PASAR MAUPUN HARGA/NILAI LIKUIDASI sehingga berakibat Para Penggugat dirugikan. Termasuk kerugian Para Penggugat, karena pelelangan terhadap Objek Hak Tanggungan melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo, beralamat di Jalan Erlangga Nomor : 161, Sidokare, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo (Tergugat 2) dilakukan oleh : KREDITUR SENDIRI, tanpa menyertakan : Penggugat 2 sebagai Pemberi Hak Tanggungan.

07. Bahwa :

Jumlah kerugian yang diderita oleh Para Penggugat sebagai akibat dari perbuatan / tindakan :

PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Surabaya, Beralamat / Berkantor di Jalan Raya Darmo Nomor : 17, Keputran – Tegalsari, Kota Surabaya Cq KCP Surabaya – Kedungdoro (Tergugat 1)

Sebagaimana tersebut dan terurai dalam posita gugatan Para Penggugat di atas, Para Penggugat telah dirugikan secara Materiil dengan rincian kerugian Materiil Para Penggugat sebagaimana tersebut di bawah ini :

Kerugian Materiil :

Kerugian Materiil yang diderita oleh Para Penggugat adalah sebesar tidak dapat ditentukan dengan pasti, namun pasti tidak kurang dari kerugian Materiil Para Penggugat kurang lebih sebesar Rp. 1.000.0000.000,- (Satu Milyar Rupiah)

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

08.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 (*Uitvoerbar Bij Vooraad*), walaupun Para Tergugat mengajukan upaya hukum banding, kasasi, maupun verzet

09.Bahwa :

Para Penggugat mengajukan gugatan ini telah pula sesuai dengan : SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA

10.Bahwa :

Para Penggugat juga mohon agar Pengadilan Agama Surabaya mengabulkan tuntutan dalam provisi yang isinya :

- 1) Memerintahkan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap :
“SHM Nomor : 863 / Kramat Jegu, Seluas : 213 m² (dua ratus tiga belas meter persegi) GS Nomor : 602/1989 tanggal 23-1-1989 a.n.

Slamet Sugiantoro dan/atau setempat dikenal dengan Sebidang Tanah dan Bangunan Yang Berdiri di atasnya, Terletak di Pondok Jegu Indah BB-11, RT. 004, RW. 002, Desa Kramat Jegu, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo “ (Tanah Milik : Penggugat)

- 2) Menetapkan sebelum adanya keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini, maka :

“SHM Nomor : 863 / Kramat Jegu, Seluas : 213 m² (dua ratus tiga belas meter persegi) GS Nomor : 602/1989 tanggal 23-1-1989 a.n. Slamet Sugiantoro dan/atau setempat dikenal dengan Sebidang Tanah dan Bangunan Yang Berdiri di atasnya, Terletak di Pondok Jegu Indah BB-11, RT. 004, RW. 002, Desa Kramat Jegu, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo“ (Tanah Milik : Penggugat)

Berada dalam keadaan seperti semula, yakni dalam kekuasaan Para Penggugat dalam perkara ini

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

Bahwa berdasarkan alasan-alasan gugatan Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas, maka Para Penggugat memohon kepada yang terhormat, yang mulia Ketua Pengadilan Agama Surabaya sebagai “*ORIGINAL JURISDICTION*” wilayah hukum Kota Surabaya, untuk dapatnya memanggil Para Penggugat dan Para Tergugat supaya hadir dalam Mejlis Persidangan pada waktu yang ditentukan untuk itu, serta memeriksa, mengadili dan memutuskan sebagai hukum :

PETITUM GUGATAN

TUNTUTAN

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

DALAM PROVISI :

- 1) Memerintahkan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap :

“SHM Nomor : 863 / Kramat Jegu, Seluas : 213 m² (dua ratus tiga belas meter persegi) GS Nomor : 602/1989 tanggal 23-1-1989 a.n. Slamet Sugiantoro dan/atau setempat dikenal dengan Sebidang Tanah dan Bangunan Yang Berdiri di atasnya, Terletak di Pondok Jegu Indah BB-11, RT. 004, RW. 002, Desa Kramat Jegu, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo“ (Tanah Milik : Penggugat 2)

- 2) Menetapkan sebelum adanya keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini, maka :

“SHM Nomor : 863 / Kramat Jegu, Seluas : 213 m² (dua ratus tiga belas meter persegi) GS Nomor : 602/1989 tanggal 23-1-1989 a.n. Slamet Sugiantoro dan/atau setempat dikenal dengan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, Terletak di Pondok Jegu Indah BB-11, RT. 004, RW. 002, Desa Kramat Jegu, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo“ (Tanah Milik : Penggugat 2)

Berada dalam keadaan seperti semula, yakni dalam kekuasaan Para Penggugat dalam perkara ini

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

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan 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 Para Penggugat adalah tepat dan beralasan serta dapat dibenarkan menurut hukum
4. Menyatakan bahwa Tergugat 1 dalam hal ini PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Surabaya, Beralamat / Berkantor di Jalan Raya Darmo Nomor : 17, Keputran – Tegalsari, Kota Surabaya Cq KCP Surabaya – Kedungdoro telah melakukan tindakan dan / atau perbuatan melanggar hukum (*Onrechtmatigedaad*)
5. Menyatakan bahwa harga nilai limit objek hak tanggungan tidak patut dan tidak wajar, karena lelang dalam jual beli lelang terhadap:
"SHM Nomor : 863 / Kramat Jegu, Seluas : 213 m² (dua ratus tiga belas meter persegi) GS Nomor : 602/1989 tanggal 23-1-1989 a.n. Slamet Sugiantoro dan/atau setempat dikenal dengan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, Terletak di Pondok Jegu Indah BB-11, RT. 004, RW. 002, Desa Kramat Jegu, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo" (Tanah Milik : Penggugat 2)
BERADA DI BAWAH HARGA/NILAI PASAR MAUPUN BERADA DIBAWAH HARGA /NILAI LIKUIDASI YAITU : harga / nilai limit lelang tidak sesuai dengan "Asas Kepatutan" dan "Asas Kepantasan" serta "Asas Kebiasaan" dan telah melanggar prinsip yang berlaku menurut hukum. Khususnya prinsip-prinsip hukum "Syariah"
6. Menyatakan bahwa "Risalah Lelang" dalam Jual Beli Lelang Objek Hak Tanggungan berupa :
"SHM Nomor : 863 / Kramat Jegu, Seluas : 213 m² (dua ratus tiga belas meter persegi) GS Nomor : 602/1989 tanggal 23-1-1989 a.n. Slamet Sugiantoro dan/atau setempat dikenal dengan sebidang tanah

dan bangunan yang berdiri di atasnya, Terletak di Pondok Jegu Indah BB-11, RT. 004, RW. 002, Desa Kramat Jegu, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo“ (Tanah Milik : Penggugat 2)

tidak sah dan / atau batal demi hukum (*nietig – vernietigbaar*)

7. Menyatakan jual beli lelang :

“SHM Nomor : 863 / Kramat Jegu, Seluas : 213 m² (dua ratus tiga belas meter persegi) GS Nomor : 602/1989 tanggal 23-1-1989 a.n. Slamet Sugiantoro dan/atau setempat dikenal dengan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, Terletak di Pondok Jegu Indah BB-11, RT. 004, RW. 002, Desa Kramat Jegu, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo“ (Tanah Milik : Penggugat 2)

tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (*buitten effect stellen*)

8. Menyatakan bahwa peralihan hak dalam bentuk apapun berkaitan dengan jual beli lelang terhadap :

“SHM Nomor : 863 / Kramat Jegu, Seluas : 213 m² (dua ratus tiga belas meter persegi) GS Nomor : 602/1989 tanggal 23-1-1989 a.n. Slamet Sugiantoro dan/atau setempat dikenal dengan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, Terletak di Pondok Jegu Indah BB-11, RT. 004, RW. 002, Desa Kramat Jegu, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo“ (Tanah Milik : Penggugat 2)

Adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum (*nietig – vernietigbaar*)

9. Menyatakan bahwa :

Para Penggugat telah dirugikan secara Materiil dengan rincian kerugian Materiil Para Penggugat sebagaimana tersebut di bawah ini :

Kerugian Materiil :

Kerugian Materiil yang diderita oleh Para Penggugat adalah sebesar tidak dapat ditentukan dengan pasti, namun pasti tidak kurang dari kerugian Materiil Para Penggugat kurang lebih sebesar Rp. 1.000.0000.000,- (Satu Milyar Rupiah)

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

10. Menghukum Tergugat 1 dalam hal ini PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Surabaya, Beralamat / Berkantor di Jalan Raya Darmo Nomor : 17, Keputran – Tegalsari, Kota Surabaya Cq KCP Surabaya – Kedungdoro Membayar kerugian Materiil Para Penggugat sebagaimana tersebut di bawah ini :

Kerugian Materiil :

Kerugian Materiil yang diderita oleh Para Penggugat adalah sebesar tidak dapat ditentukan dengan pasti, namun pasti tidak kurang dari kerugian Materiil Para Penggugat kurang lebih sebesar Rp. 1.000.0000.000,- (Satu Milyar Rupiah)

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

11. Menghukum Tergugat 2, Tergugat 3 untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini
12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng (tanggung menanggung) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

SUBSIDAIR :

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

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban yang berisi eksepsi dan pokok perkara. Adapun yang menyangkut eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa TERGUGAT I menolak semua dalil - dalil gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT, kecuali apabila TERGUGAT I mengakuinya secara tegas.

A. Gugatan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Bahwa dalam posita gugatan PENGGUGAT tidak menjelaskan perbuatan melawan hukum yang mana yang telah dilakukan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT yang merugikan PENGGUGAT. Halmana dapat terlihat dalam posita PENGGUGAT atau dengan kata lain PENGGUGAT tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya. Dalam butir 5, 6, 7 dan 8 petitum, PENGGUGAT menyatakan

Butir 5:

“ 1. Menyatakan bahwa harga limit objek hak tanggungan tidak patut dan tidak wajar, karena lelang dalam jual beli lelang terhadap: “SHM No.863/Kramatjegu seluas 213 m² (dua ratus tiga belas meter persegi) GS Nomor: 602/1989 tanggal 23-1-1989 a.n. Slamet Sugiantoro dan/atau setempat dikenal dengan dengan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Pondok Jegu Indah BB-11, RT.004, RW.002, Desa Kramat Jegu, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo “(Tanah Milik: Penggugat 2).

BERADA DI BAWAH HARGA/NILAI PASAR MAUPUN HARGA/NILAI LIKUIDASI YAITU: harga/nilai limit tidak sesuai dengan “asas kepatutan” dan “asas kepantasan” serta “asas” kebiasaan” dan telah melanggar prinsip yang berlaku menurut hukum. Khususnya prinsip-prinsip hukum “Syariah”

Butir 6

“6. Menyatakan bahwa “Risalah Lelang” dalam jual beli objek Hak tanggungan berupa: “SHM No.863/Kramatjegu seluas 213m² (dua ratus tiga belas meter persegi) GS Nomor: 602/1989 tanggal 23-1-1989 a.n. Slamet Sugiantoro dan/atau setempat dikenal dengan dengan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya, terletak

di Pondok Jegu Indah BB-11, RT.004, RW.002, Desa Kramat Jegu, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo "(Tanah Milik: Penggugat 2).
Tidak sah dan/atau batal demi hukum (nietig-vernietigbaar)

Butir 7

"7. Menyatakan jual beli lelang: "SHM No.863/Kramatjegu seluas 213m² (dua ratus tiga belas meter persegi) GS Nomor: 602/1989 tanggal 23-1-1989 a.n. Slamet Sugiantoro dan/atau setempat dikenal dengan dengan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Pondok Jegu Indah BB-11, RT.004, RW.002, Desa Kramat Jegu, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo "(Tanah Milik: Penggugat 2). Tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (buitten effect stellen)

Butir 8

"8. Menyatakan bahwa peralihan hak dalam bentuk apapun berkaitan dengan jual beli lelang terhadap: "SHM No.863/Kramatjegu seluas 213m² (dua ratus tiga belas meter persegi) GS Nomor: 602/1989 tanggal 23-1-1989 a.n. Slamet Sugiantoro dan/atau setempat dikenal dengan dengan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya, terletak di Pondok Jegu Indah BB-11, RT.004, RW.002, Desa Kramat Jegu, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo "(Tanah Milik: Penggugat 2). Adalah tidak sah dan/atau demi hukum (nietig-vernietigbaar)

Butir 9

Menyatakan bahwa: Para Penggugat telah dirugikan secara materiil dengan rincian kerugian materiil Para Penggugat sebagaimana tersebut di bawah ini:

Kerugian Materiil:

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

kerugian Materiil Para Penggugat kurang lebih sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Sementara itu PENGGUGAT dalam posita gugatannya tidak menjelaskan apapun terkait dengan petitum gugatan yang diajukan. Oleh karenanya mengingat dalil gugatan yang demikian tentunya tidak jelas karena petitum gugatan tidak didukung oleh posita gugatan, sehingga dapat dikategorikan gugatan para PENGGUGAT tidak jelas. Oleh karenanya mohon majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Maka : Berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas, TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor 5719/Pdt.G/2017/PA.Sby agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT I.
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban yang berisi eksepsi dan pokok perkara. Adapun yang menyangkut eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi Kompetensi Relatif

- 1.1. Bahwa pengajuan gugatan para Penggugat ke Pengadilan Agama Surabaya adalah tidak tepat karena Pengadilan Agama Surabaya tidak mempunyai kompetensi relatif untuk mengadili perkara ini.
- 1.2. Bahwa berdasarkan asas *forum rei sitae*, gugatan diajukan kepada pengadilan negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa. Asas ini tertuang dalam Pasal 118 ayat (3) HIR, yaitu dalam hal gugatan perdata diajukan

mengenai benda tetap (tidak bergerak) maka gugatan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana barang tersebut berada.

- 1.3. Bahwa sesuai dengan posita surat gugatan para Penggugat halaman 3 (tiga) angka 1 (satu), objek sengketa dalam gugatan a quo adalah berupa Tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 863 / Kramat Jegu, seluas 213 m² yang terletak di Pondok Jegu Indah BB-11, RT. 004, RW. 002, Desa Kramat Jegu, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo.
- 1.4. Bahwa dengan demikian, mengacu pada Pasal 118 ayat (3) HIR tersebut di atas, gugatan perlawanan para Penggugat seharusnya diajukan di Pengadilan Agama Sidoarjo bukan Pengadilan Agama Surabaya.
- 1.5. Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan menjatuhkan PUTUSAN SELA sebagai Putusan Akhir, yang menyatakan bahwa Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo.

2. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

- 2.1. Bahwa PT. Bank Syariah Mandiri RFRRO V Jawa II Area Surabaya Darmo selaku Penjual (Tergugat I) telah melampirkan Surat Pernyataan Nomor :19/672-3/RFRRO V tanggal 12 September 2017 yang menyatakan bahwa penjual in casu Tergugat I bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang terkait dengan objek lelang.
- 2.2. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas dan sesuai dengan dengan Pasal 17 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016, maka konsekuensi hukum yang harus ditanggung oleh Tergugat II terkait proses pelaksanaan lelang telah beralih kepada Penjual in casu Tergugat I.

3. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka cukup berdasar hukum dan beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* memutuskan gugatan perlawanan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

MAKA : Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Tergugat II mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan menyatakan benar dalil Eksepsi Tergugat II.
2. Menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (“*Niet Ontvankelijk Verklaard* atau N.O.”)

ATAU

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

Bahwa terhadap jawaban Para Tergugat tersebut, khususnya yang terkait dengan masalah eksepsi, Para Penggugat telah mengajukan replik bertanggal 03 Mei 2018 yang pada pokoknya menolak eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dan tetap mempertahankan gugatannya semula;

Bahwa terhadap replik Para penggugat tersebut, khususnya yang terkait dengan masalah eksepsi, Para Tergugat telah mengajukan duplik bertanggal 17 Mei 2018 yang pada pokoknya tetap mempertahankan gugatannya semula;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, ditunjuk hal-hal yang telah tercantum dalam Berita Acara Sidang sebagai bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini.

PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam eksepsi

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

Menimbang Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Penggugat dengan Tergugat agar menyelesaikan perkara ini dengan Damai, Menimbang bahwa Penggugat dengan Tergugat telah melakukan Mediasi dengan mediator Bapak Drs. H. Bahrul Hayat, S.H.dan sesuai Laporan Mediator tersebut Penggugat dengan tergugat telah tidak dapat mencapai kesepakatan untuk berdamai.

Menimbang, bahwa Tergugat dalam persidangan tanggal 19 April 2018, melalui kuasanya mengajukan Eksepsi dengan dalil yang pada pokoknya adalah bahwa dalam posita gugatan PENGGUGAT tidak menjelaskan perbuatan melawan hukum yang mana yang telah dilakukan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT yang merugikan PENGGUGAT. Halmana dapat terlihat dalam posita PENGGUGAT atau dengan kata lain PENGGUGAT tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya. Untuk itu Tergugat Mohon kepada Majelis Hakim agar gugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa unsur gugatan tentang Perbuatan Melawan hukum sebagaimana dikehendaki Oleh Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*

Menimbang, bahwa para Penggugat telah mengajukan gugatan atas sebuah obyek sengketa berupa SHM Nomor : 863 / Kramat Jegu, Seluas : 213 m² (dua ratus tiga belas meter persegi) GS Nomor : 602/1989

tanggal 23-1-1989 a.n. Slamet Sugiantoro dan/atau setempat dikenal dengan Sebidang Tanah dan Bangunan Yang Berdiri di atasnya, Terletak di Pondok Jegu Indah BB-11, RT 004, RW 002, Desa Kramat Jegu, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo” (Tanah Milik : Penggugat 2) Yang telah dilakukan lelang Oleh Kreditor **PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Surabaya**, melalui **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo** secara melanggar Hukum sehingga merugikan Penggugat, yang secara materiel kerugian yang diderita penggugat adalah sebesar tidak dapat ditentukan dengan Pasti, namun pasti tidak kurang dari kerugian materiel para penggugat kurang lebih sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca secara teliti gugatan penggugat tentang Perbuatan melanggar Hukum yang ditujukan kepada Tergugat ternyata :

1. Penggugat menyatakan Tergugat dalam hal ini PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Surabaya, Beralamat / Berkantor di Jalan Raya Darmo Nomor 17, Keputran – Tegalsari, Kota Surabaya Cq KCP Surabaya – Kedungdoro telah melakukan tindakan dan / atau perbuatan melanggar hukum (*Onrechtmatigedaad*), namun Para Penggugat tidak menjelaskan secara rinci Perbuatan Tergugat I yang mana yang melanggar hukum, jika hukum itu berupa Undang-undang semestinya ada undang-undang yang dilanggarnya dengan mengemukakan pasal-pasal nya, jika Norma Hukum yang lain yang dimaksudkan maka seharusnya Para Penggugat mengemukakan Norma apa dan Bagaimana bisa dilanggarnya hal tersebut perlu dijelaskan supaya Tergugat I tidak kesulitan dalam melakukan jawaban atau Pembelaan baik berupa pengakuan ataupun penyangkalan (**vide Pasal 1365 KUH Perdata dan Putusan Arrest Hoge Raad Tahun 1919** dalam perkara Cohen dan Lidenbaum yang diakui sebagai doktrin, yurisprudensi dan diikuti dalam praktek, yakni *kriteria melawan hukum yang dimaksud adalah bertentangan dengan*

undang-undang, tidak melaksanakan kewajiban hukum, melanggar hak subyek orang lain, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dalam pergaulan hidup bermasyarakat);

2. Penggugat juga mohon Pengadilan menyatakan bahwa harga limit obyek Hak Tanggungan tidak patut dan tidak wajar namun Penggugat tidak merinci kerugian yang dideritanya akibat tindakan Tergugat tersebut, yaitu apabila itu tentang kerugian akibat suatu Penjualan tanah yang dirasa terlalu rendah harganya tentu ada ukuran (seharusnya berapa) dan berapa kerugian Penggugat yang diuraikan dalam sebuah Posita bahwa Harga Penjualan Tergugat tersebut terlalu rendah dengan ukuran Penggugat dan Penggugat menggunakan ukuran apa sehingga pada akhirnya dapat diuji apakah benar tindakan Tergugat merugikan Penggugat untuk itu dengan tidak terincinya harga dan kerugian Penggugat dalam Positanya menyebabkan Tergugat tidak dapat memberikan perlawanan atau jawaban yang pasti apakah membenarkan ataukah menyangkal perbuatan yang dilakukan tersebut;
3. Pengugat juga menuntut agar dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) namun ternyata permintaan sita tersebut tidak didukung alasan dalam posita;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut, gugatan Para Penggugat yang utama tentang petitem Perbuatan Melanggar Hukum tersebut tidak didukung oleh Posita yang jelas, maka Majelis Hakim menilai bahwa gugatan Para Penggugat tersebut kabur (*Obscuur libel*). Oleh karena itu eksepsi Tergugat I tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dikabulkan maka gugatan Para Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verdklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dikabulkan, maka tuntutan Provisi dan Pokok perkara Para Penggugat dan jawaban Tegugat II tidak perlu dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dikabulkan maka biaya perkara ini berdasarkan Pasal 181 (1) HIR dibebankan kepada Para Penggugat;

Mengingat segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I ;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat Nomor 5719/Pdt.G/PA.Sby tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verdklaard*);
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini dihitung sebesar Rp. 1.185.000,00 (satu juta seratus delapan puluh lima ribu rupiah)

Demikian putusan ini dijatuhkan pada hari kamis tanggal 31 Mei 2018 Masehi. bertepatan dengan tanggal 15 Ramadhan 1439 Hijriyah. oleh kami Majelis Hakim yang terdiri dari Drs. MOH. MUJIB, M.H. selaku Ketua Majelis, Drs. NANDANG NURDIN, M.H. dan Drs. MUFI AHMAD BAIHAQI, M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh FIFIT FITRI LUTFIANINGSIH, S.H., M.H., M.M. sebagai Panitera Pengganti putusan mana pada hari itu juga dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I serta di luar hadir Kuasa Tergugat II, dan Tergugat III;

Ketua Majelis,

ttd

Drs. MOH. MUJIB, M.H.

Hakim Anggota,

ttd

Drs. NANDANG NURDIN, M.H.

Hakim Anggota,

ttd

Drs. MUFI AHMAD BAIHAQI, M.H

Panitera Pengganti,

ttd

FIFIT FITRI LUTFIANINGSIH, S.H., M.H., M.M.

Perincian biaya perkara:

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya proses	Rp.	50.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp.	1.094.000,-
4. Biaya Redaksi	Rp.	5.000,-
5. Biaya Materai	Rp.	6.000,-
<hr/>		
Jumlah	Rp.	1.185.000,-

(satu juta seratus delapan puluh lima ribu rupiah)