

PUTUSAN

Nomor 0644/Pdt.G/2015/PA.Ska

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Surakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara tertentu pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara ekonomi syariah dalam perkara :

Wiratmo, Tempat/tgl. Lahir, Surakarta, 21 Februari 1960/umur 56 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, alamat di Dukuh, RT. 001 RW. 007, Desa Karang, Kecamatan Karangnom, Kabupaten Klaten, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;

Sri Amini, Tempat/tgl. Lahir, Surakarta, 03 April 1963/umur 53 tahun, agama Islam, pekerjaan ibu rumah tangga, alamat di Dukuh, RT. 001 RW. 007, Desa Karang, Kecamatan Karangnom, Kabupaten Klaten, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

Dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II, diwakili oleh kuasanya Endra, S.H., M.H., dan Joko Priyadi, S.H., adalah Advokat dari Kantor Pengacara Endra, S.H., M.H., dan Rekan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 September 2015, selanjutnya disebut para Penggugat;

Melawan

PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk., Pusat Jakarta CQ., PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., Syariah Kantor Cabang Surakarta, alamat di Jalan Slamet Riyadi No. 318, Kota Surakarta, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Khairul Syabanto, S.H., Erit Hafiz, S.H., Bayu Septiyan, S.H., M.H., Haditya Sanjaya, S.H., Bachtiar Arifin, SE., dan Nasirul Umam, AMD., berdasarkan surat kuasa khusus Nomor BNI Sy/LGD/068/R, tanggal 16 Oktober 2016, selanjutnya disebut Tergugat I;

Menteri Keuangan Negara Republik Indonesia cq. Departemen Keuangan Negara Republik Indonesia cq. Direktorat Jendral Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah IX DJKN cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta, alamat Jalan Ki Mangun Sarkoro No.141, Kota Surakarta, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Ajar Priyadi, S.H., Dwi Yantini, S.H., Indriani Rositowati, S.H., Santoso, Cicilia Ekowati dan Feri Fadeli, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-824/MK.6/2015 tanggal 17 Oktober 2015, selanjutnya disebut Tergugat II;

Pemerintah Republik Indonesia cq., Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah cq., Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Karanganyar, alamat Jalan Lawu No. 202, Kabupaten Karanganyar, selanjutnya disebut Tergugat III;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca surat-surat yang bersangkutan;

Telah mendengar pihak-pihak berperkara;

Telah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak;

#### DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 20 September 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surakarta tanggal 21 September 2015 Nomor 0644/Pdt.G/2015/PA. Ska. yang mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari :

- a. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dukuh Mendungsari RT 05 RW 03, Desa Bulurejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar dengan Sertifikat Hak Milik No. 3387 atas nama WIRATMO dengan luas  $\pm 153$  m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jalan
  - Sebelah Timur : Rumah milik H. Sarjono
  - Sebelah Selatan : Rumah milik Bp. Wiratmo
  - Sebelah Barat : Rumah milik dr. Joko Susanto

b. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di di Dukuh Mendungsari RT 05 RW 03, Desa Bulurejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar dengan Sertifikat Hak Milik No. 3332 atas nama WIRATMO dengan luas  $\pm 343$  m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah Bp. Wiratmo;
- Sebelah Timur : Rumah H. Sujono;
- Sebelah Selatan : Rumah Ny. Ma'rifah;
- Sebelah Barat : Rumah dr. Joko Susanto;

Bahwa untuk seluruhnya barang/benda yang tersebut di atas mohon dinyatakan /ditetapkan sebagai barang/benda yang menjadi obyek sengketa;

2. Bahwa antara Penggugat I dan Penggugat II adalah sebagai suami isteri;
3. Bahwa Para Penggugat membuat Perjanjian Kredit dengan Tergugat I terhitung sejak tanggal 4 April 2014 sampai dengan April 2019;
4. Bahwa menurut hukum dan sesuai Perjanjian Kredit benda yang menjadi obyek sengketa baru dapat dijual lelang setelah bulan April 2019;
5. Bahwa Para Penggugat baru dapat dikatakan wanprestasi setelah bulan April 2019 apabila tidak dapat memenuhi kewajiban membayar kepada Tergugat I. Bahwa apabila sebelum bulan April 2019 Para Penggugat belum/tidak dapat dikatakan wanprestasi;
6. Bahwa Para Penggugat menerima Surat Pemberitahuan Lelang Jaminan 03 Agustus 2015 pada saat membaca di Harian O tanggal 28 Juli 2015 benda yang menjadi obyek sengketa akan dijual secara lelang pada tanggal 11 Agustus 2015 Jo. 21 September 2015;
7. Bahwa Tergugat II dilibatkan di dalam perkara ini oleh karena Tergugat II pada tanggal 11 Agustus 2015 Jo. 21 September 2015 sebagai pelaksanaan lelang dan atau penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa;
8. Bahwa penjualan lelang dan atau penjualan benda yang menjadi obyek sengketa secara lelang pada tanggal 11 Agustus 2015 Jo. 21 September 2015 adalah cacat hukum;

9.
  - a. Bahwa sebelum ada Pengumuman Kedua Lelang Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 28 Juli 2015 di Harian O Para Penggugat belum pernah/tidak pernah diberi surat somasi dari Pengadilan Agama untuk mengetahui secara pasti kenapa seluruh kewajiban yang harus dibayar;
  - b. Bahwa menurut hukum untuk mencapai kepastian hukum Para Penggugat harus disomasi/diannmaning oleh Pengadilan Agama posisi hutang/kewajiban yang harus dipenuhi oleh Para Penggugat;
  - c. Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak pernah disomasi /diannmaning lebih dahulu maka penjualan yang menjadi obyek sengketa yang akan secara lelang tidak adanya suatu kepastian;
10. Bahwa Para Penggugat belum/tidak pernah mendapatkan surat dari Pengadilan Agama adanya sita eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek sengketa yang akan dijual secara lelang;  
Bahwa menurut hukum apabila benda yang dijadikan agunan/jaminan akan dijual lelang harus adanya sita eksekusi dari Pengadilan Agama.  
Bahwa ternyata terhadap benda yang menjadi obyek sengketa tidak sita eksekusi dari Pengadilan Negeri;
11. Bahwa di dalam Pengumuman kedua Lelang Hak Tanggungan melalui Selebaran tanggal 11 Agustus 2015 Jo. 21 September 2015 di Harian O, terhadap benda yang dijadikan Jaminan hutang tidak menyebut batas-batasnya;  
Bahwa menurut hukum benda yang akan dijual secara lelang harus menyebutkan batas-batasnya;  
Bahwa apabila tidak menyebut batas-batasnya apabila ada calon pembeli lelang mohon eksekusi kepada Pengadilan Agama akan mempersulit eksekusi terhadap barang/benda yang dieksekusi;
12. Bahwa menurut hukum apabila ada suatu gugatan terhadap benda tidak bergerak yang dijadikan obyek sengketa harus menyebut batas-batas dari benda yang menjadi obyek sengketa .  
Bahwa apabila tidak terdapat batas-batasnya maka gugatan terancam putusan gugatan tidak dapat diterima;
13. Bahwa oleh karena Para Penggugat masih sebagai pemilik yang sah dari benda yang menjadi obyek sengketa/yang akan dijual secara lelang

maka Para Penggugat sangat keberatan rencana penjualan yang akan diadakan pada tanggal 11 Agustus 2015 Jo. 21 September 2015, untuk itu maka supaya penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa tersebut dibatalkan atau setidaknya tidak dapat dibatalkan karena adanya gugatan dari Para Penggugat;

14. Bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
15. Bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan jangan sampai kelak di kemudian hari terjadi permasalahan hukum, Para Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Agama Surakarta agar menetapkan penangguhan penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa sambil menunggu perkara ini memiliki kekuatan hukum yang tetap/pasti;
16. Bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan Para Penggugat berharap Tergugat II tidak mengadakan Pengumuman Lelang lagi terhadap benda yang dijadikan Jaminan Hutang karena benda tersebut masih menjadi obyek sengketa;
17. Bahwa Tergugat III dilibatkan di dalam perkara ini agar selama proses perkara berjalan tidak merubah balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No. 3387 dan 3332 atas nama WIRATMO dengan luas  $\pm 153 \text{ m}^2$  dan  $\pm 343 \text{ m}^2$  yang terletak di Dukuh Mendungsari RT 05 RW 03, Desa Bulurejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat I dan atau siapa saja sambil menunggu putusan di dalam perkara mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti;
18. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa dan guna menghindari peralihan penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Surakarta agar diletakkan/meletakkan Sita Jaminan (CB) terlebih dahulu terhadap benda yang menjadi obyek sengketa berupa :
  - a. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dukuh Mendungsari RT 05 RW 03, Desa Bulurejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar dengan Sertifikat Hak Milik No. 3387 atas nama

WIRATMO dengan luas  $\pm 153 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Timur : Rumah milik H. Sarjono;
- Sebelah Selatan : Rumah milik Bp. Wiratmo;
- Sebelah Barat : Rumah milik dr. Joko Susanto;

b. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di di Dukuh Mendungsari RT 05 RW 03, Desa Bulurejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar dengan Sertifikat Hak Milik No. 3332 atas nama WIRATMO dengan luas  $\pm 343 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah Bp. Wiratmo;
- Sebelah Timur : Rumah H. Sujono;
- Sebelah Selatan : Rumah Ny. Ma'rifah;
- Sebelah Barat : Rumah dr. Joko Susanto;

Berdasarkan alasan-alasan yang tersebut diatas maka Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Agama Surakarta agar berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutus sebagai berikut :

Primer :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (CB) yang dimohonkan oleh Para Penggugat terhadap benda yang menjadi obyek sengketa, berupa :
  - a. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dukuh Mendungsari RT 05 RW 03, Desa Bulurejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar dengan Sertifikat Hak Milik No. 3387 atas nama WIRATMO dengan luas  $\pm 153 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : Jalan;
    - Sebelah Timur : Rumah milik H. Sarjono;
    - Sebelah Selatan : Rumah milik Bp. Wiratmo;
    - Sebelah Barat : Rumah milik dr. Joko Susanto;
  - b. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di di Dukuh Mendungsari RT 05 RW 03, Desa Bulurejo, Kecamatan

Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar dengan Sertifikat Hak Milik No. 3332 atas nama WIRATMO dengan luas  $\pm 343 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah Bp. Wiratmo;
- Sebelah Timur : Rumah H. Sujono;
- Sebelah Selatan : Rumah Ny. Ma'rifah;
- Sebelah Barat : Rumah dr. Joko Susanto;

3. Menetapkan dan menyatakan menurut hukum Para Penggugat adalah pemilik sah dari benda yang menjadi obyek sengketa yang berupa :

a. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dukuh Mendungsari RT 05 RW 03, Desa Bulurejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar dengan Sertifikat Hak Milik No. 3387 atas nama WIRATMO dengan luas  $\pm 153 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Timur : Rumah milik H. Sarjono;
- Sebelah Selatan : Rumah milik Bp. Wiratmo;
- Sebelah Barat : Rumah milik dr. Joko Susanto;

b. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di di Dukuh Mendungsari RT 05 RW 03, Desa Bulurejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar dengan Sertifikat Hak Milik No. 3332 atas nama WIRATMO dengan luas  $\pm 343 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah Bp. Wiratmo;
- Sebelah Timur : Rumah H. Sujono;
- Sebelah Selatan : Rumah Ny. Ma'rifah;
- Sebelah Barat : Rumah dr. Joko Susanto;

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat belum dinyatakan wanprestasi;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

6. Menyatakan menurut hukum Pengumuman Kedua Lelang Hak Tanggungan di Harian O tanggal 28 Juli 2015 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan;

7. Menyatakan menurut hukum Penjualan Lelang Hak Tanggungan terhadap benda yang menjadi obyek sengketa yang akan diadakan pada tanggal 11 Agustus 2015 Jo. 21 September 2015 adalah cacat hukum sehingga menyatakan batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan;
8. Menghukum Tergugat III untuk tidak melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No. 3387 dan 3332 atas nama WIRATMO dengan luas  $\pm 153 \text{ m}^2$  dan  $\pm 343 \text{ m}^2$  yang terletak di Dukuh Mendungsari RT 05 RW 03, Desa Bulurejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat I dan atau siapa saja sambil menunggu putusan di dalam perkara mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsider :

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan para Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, telah datang menghadap di persidangan, kemudian Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, diperintahkan oleh Majelis Hakim untuk melakukan usaha damai di luar persidangan melalui hakim mediator Dra. Hj. Chairiyah yang telah ditetapkan oleh Ketua Majelis berdasarkan penetapan Nomor 0644/Pdt.G/2015/PA. Ska;

Bahwa karena kedua belah pihak hadir di persidangan, maka kedua belah pihak menempuh proses mediasi sesuai dengan PERMA No. 1 Tahun 2008 (yang telah diperbaharui dengan PERMA No. 1 Tahun 2016) dan yang bertindak sebagai mediator adalah Dra. Hj. Chairiyah dan berdasarkan laporan mediator tertanggal 02 Mei 2016 mengatakan bahwa proses mediasi antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II, tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Bahwa selanjutnya dibacakan surat gugatan pembatalan lelang dan atau penjualan lelang eksekusi hak tanggungan tertanggal 20 September 2015 yang oleh kuasa para Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya tersebut;



Bahwa atas gugatan pembatalan lelang atau penjualan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut, Tergugat I melalui kuasa hukumnya telah menyampaikan jawabannya secara tertulis, pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**Dalam eksepsi.**

**A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL);**

1. Bahwa sebagaimana dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatan aquo, pada intinya Penggugat mendasarkan gugatannya atas perjanjian Murabahah yang dibuatnya dengan Tergugat I merupakan hubungan hukum utang-piutang sebagaimana tertuang dalam perjanjian Murabahah berikut perjanjian-perjanjian aksesoirnya yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mengingat dasar hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah suatu perjanjian, maka seharusnya Para Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah dengan dasar Wanprestasi (Pasal 1243 KUHPerdara) quad non, bukan malah mengalihkan/mengaburkan masalah dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) kepada TergugatI dengan dalil-dalil yang dipaksakan;

2. Didalam dalil gugatan Para Penggugat menyatakan tidak ada satupun dalam dalil gugatannya yang terdapat dasar hukum (rechtelijke ground) yang menjadi dasar gugatan (fundamentum petendi);

Bahwa sebagaimana yang dikemukakan M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan" Penerbit Sinar Grafika, Cetakan 7, April 2008, Jakarta, halaman 58 menyatakan:

"... Fundamentum Petendi yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memenuhi dua unsur yaitu:

- 1) Dasar Hukum (Rechtelijke Ground);
- 2) Dasar Fakta (Fetelijke Ground);

....posita yang dianggap terhindar dan cacat obscur libel, adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (rechtelijke ground) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (fctelijke ground) yang terjadi disekitar hubungan hukum dimaksud”;

**B. GUGATAN PENGGUGAT KELIRU (ERROR IN PERSONA);**

Dalam dalil gugatan Penggugat menyatakan dalam gugatannya pada Halaman 1 yaitu mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, ini sangatlah tidak cermat dan sangat tidak berdasar menggugat Tergugat I (in casu PT. Bank BNI Syariah) dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak sesuai dan bertentangan dengan ketentuan yang berlaku yang seharusnya menyatakan “Perbuatan Melawan Hukum” apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum dan ada hukum yang dilanggar, mengakibatkan adanya kerugian, yang dijelaskan dengan rincian perhitungannya secara lengkap dalam hal ini Tergugat I (in casu PT. Bank BNI Syariah) tidak pernah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku semua yang dilakukan oleh Tergugat I (in casu PT. Bank BNI Syariah) sesuai dengan prosedur hukum, Yang dimana pada pengertian Perbuatan Melawan Hukum tersebut diatas terdapat unsur-unsur pokok yang harus dipenuhi dari Perbuatan Melawan Hukum yaitu:

- a. Adanya Tindakan Yang Melawan Hukum;
- b. Ada Kesalahan Pada Pihak Yang Melakukan Dan;
- c. Adanya Kerugian Yang Diderita;

**Dalam pokok perkara.**

Bahwa Tergugat dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat dalam GUGATANNYA, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh Tergugat, Bahwa dalil-dalil Tergugat yang telah digunakan dalam eksepsi dengan ini secara mutatis mutandis berlaku dan dinyatakan kembali dalam pokok perkara sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkaraini;

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada butir 1- 5 halaman 2 dan 3 Bahwa benar Penggugat adalah Nasabah yang telah menerima Pembiayaan

Murabahah dari Tergugat yang dituangkan dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor SLS/061/2014/MURABAHAH GRIYA tanggal 29 April 2014;

2. Bahwa benar atas pembiayaan tersebut, Penggugat telah menjaminkan tanah yang dikenal dengan SHM No. 3387/Bulurejo seluas 153 M2 dan SHM No. 3332/Bulurejo seluas 343 M2, Bahwa terhadap jaminan SHM No. 3387/Bulurejo seluas 153 M2 dan SHM No. 3332/Bulurejo seluas 343 M2 tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan dengan No. 3977/2014 tertanggal 16 Juli 2014;
3. Bahwa apa yang telah di dalilkan Penggugat pada butir 3, 4 halaman 3 gugatan merupakan pengakuan tertulis Penggugat yang tidak terbantahkan dan merupakan bukti yang sempurna, dimana Penggugat menyatakan mempunyai hutang atau kewajiban terhadap Tergugat I dengan menandatangani perjanjian Muarabahah tanggal 04 April 2014;
4. Bahwa dengan adanya pengakuan Penggugat tersebut dan tidak dipenuhinya isi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor SLS/061/2014/MURABAHAH GRIYA tanggal 29 April 2014, oleh Para Penggugat, maka secara yuridis perbuatan tersebut di klasifikasikan kedalam perbuatan wanprestasi atau ingkar janji;
5. Bahwa memang benar dalam jangka waktu pembiayaan terhitung sejak tanggal 29 April 2014 sampai dengan tanggal 30 April 2019 selama 60 Bulan, Bahwa jangka waktu tersebut berlaku apabila Para Penggugat melakukan kewajiban/prestasi sebagaimana diperjanjikan dalam akad dengan itikad baik;
6. Bahwa faktanya, Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran cicilan sesuai dengan waktu yang telah disepakati yakni setiap tanggal 25 setiap bulannya (Pasal 6 Akad Pembiayaan), sehingga atas kondisi tersebut, pembiayaan atas nama Penggugat telah dikategorikan macet;  
Pasal 1338 KUHPerdara menegaskan :  
“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;  
Bahwa berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara tersebut, Penggugat wajib mentaati dan melaksanakan isi Perjanjian dengan itikad baik. Namun

faktanya hal tersebut telah diingkari oleh Penggugat, bahkan Penggugat mengajukan gugatan dengan alasan-alasan yang tidak berdasar hukum. Penggugat telah melakukan wanprestasi terhadap kewajiban yang seharusnya dilaksanakan yaitu melakukan pembayaran kewajiban kepada Tergugat, berdasarkan hal tersebut Tergugat melakukan pelelangan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

7. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada 8 halaman 3 Bahwa Tergugat (in casu PT. Bank BNI Syariah) menolak dengan tegas dalil yang diajukan Penggugat yang menyatakan “..... bahwa penjualan lelang dan atau penjualan benda yang menjadi obyek sengketa secara lelang pada tanggal 11 agustus 2015 jo 21 september 2015 adalah cacat hukum”;

Bahwa Para Penggugat telah menandatangani akad pembiayaan Murabahah sebagaimana yang telah dituangkan dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor SLS/061/2014/MURABAHAH GRIYA tanggal 29 April 2014, maka selanjutnya tanah dan bangunan milik Penggugat digunakan sebagai agunan, kemudian terhadap agunan telah dipasang Hak Tanggungan dan Penggugat telah melakukan wanprestasi terhadap kewajiban yang seharusnya dilaksanakan yaitu melakukan pembayaran kewajiban kepada Tergugat, berdasarkan hal tersebut Tergugat melakukan pelelangan dengan dasar sebagai berikut :

- a. Bahwa Hak Tanggungan ini lahir dari adanya suatu perjanjian (akad Pembiayaan) antara Tergugat V dan VI dengan Tergugat II, sebagaimana sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER) pada Pasal 1313 yaitu:
 

”Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”;
- b. Bahwa pada pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER) diatas menyatakan “Adanya suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih” dalam hal ini Para Penggugat dan Tergugat I (in casu PT. Bank BNI Syariah) Telah Mengikatkan Diri Antara Satu Dengan Yang Lain Yang Dituangkan Dalam Perjanjian (Akad Pembiayaan Pembiayaan Murabahah yang di buat secara sah karena telah

memenuhi unsur-unsurnya sebagai mana termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER) pada Pasal 1320 yaitu:

”untuk SAHNYA SUATU PERJANJIAN diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Sebab yang halal.”;

- c. Bahwa berdasarkan perjanjian tersebut, maka perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagai mana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER) pada Pasal 1338 ayat 1 yaitu:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;

- d. Bahwa dari hal tersebut diatas, perjanjian yang merupakan perikatan antara Penggugat dengan Tergugat adalah suatu perjanjian pokok yang menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang bersifat accessoir untuk pelunasan hutangnya;

- e. Bahwa sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, UNTUK PELUNASAN UTANG TERTENTU, YANG MEMBERIKAN KEDUDUKAN YANG DIUTAMAKAN KEPADA KREDITOR TERTENTU TERHADAP KREDITOR-KREDITOR LAIN”;

- f. Bahwa pengertian tersebut diatas terdapat unsur-unsur pokok dari hak tanggungan yaitu:

1. HAK TANGGUNGAN ADALAH HAK JAMINAN UNTUK PELUNASAN HUTANG;
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai undang-undang pokok agraria;

3. Hak Tanggungan tidak hanya dapat dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu;
  4. Utang yang dijamin harus sesuatu utang yang tertentu;
  5. MEMBERIKAN KEDUDUKAN YANG DI UTAMAKAN KEPADA KREDITUR TERTENTU TERHADAP KREDITUR-KREDITUR LAIN;
- g.** Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan unsur-unsurnya tersebut, pemegang Hak Tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan mempunyai kedudukan yang diutamakan dibanding kreditur lainnya untuk mendapatkan pembayaran atas piutangnyadan berdasarkan Pasal 1 Ayat (5) Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan :
- “Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu SEBAGAI JAMINAN UNTUK PELUNASAN PIUTANGNYA”;
- bahwa proses lelang sudah dilakukan sesuai dengan undang-undang yang berlaku dan Tergugat mempunyai hak untuk melakukan pelelangan terhadap Agunan karena sebagai jaminan Para Penggugat kepada Tergugat l sesuai dengan perjanjian (Akad Pembiayaan Murabahah) adalah suatu perjanjian pokok yang menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang bersifat *accessoir* untuk pelunasan hutangnya yang dituangkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan;
- Sebagaimana yang tertuang pada Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan :
- “Pemberian hak tanggungan di dahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutangnya yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”;
- Dan berdasarkan Pasal 11 Ayat (2) Butir E Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan :

“Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji”;

Dalam pasal tersebut di atas “pemegang Hak Tanggungan pertama yang mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri...” jadi ParaPenggugat sama sekali tidak mempunyai dasar untuk mendalilkan tidak menginfokan Proses lelang perbuatan adalah suatu perbuatan melawan hukum;

Bahwa sangat tidak relevan dan berdasar penggugat mendalilkan tidak sahnya dan cacat hukum proses lelang yang sudah berlangsung dan merupakan perbuatan mealawan hukum” bahwa pelaksanaanlelang yang dilakukan KPKNL diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 ditegaskan bahwasanya lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Bahwa berdasarkan fakta dan undang-undang atau dasar hukum diatas, Tergugat II telah menjalankan apa yang telah diatur oleh perundang-undangan oleh karenanya Tergugat II sudah menjalankan apa yang seharusnya dijalankan dan bukan suatu tindakan yang yang sudah pasti mempunyai perlindungan hukum;

Bahwa Tindakan Tergugat tidak ada perbuatan yang mengidentifikasi suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana yang di dalilkan Para Penggugat, karena tidak sesuai dan bertentangan dengan ketentuan yang berlaku yaitu sebagaimana berdasarkan pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER) di atas menyatakan “perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum dan ada hukum yang dilanggar, mengakibatkan adanya kerugian, dimana kerugian-kerugian dan perbuatan tersebut harus ada hubungannya langsung” dalam hal ini Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, semua yang dilakukan oleh Tergugat sesuai dengan prosedur hukum, Yang dimana di pengertian tersebut

diatas terdapat unsur-unsur pokok yang harus dipenuhi dari Perbuatan melawan hukum yaitu:

- A. Adanya tindakan yang melawan hukum;
- B. Ada kesalahan pada pihak yang melakukan dan;
- C. Adanya kerugian yang diderita;

Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, hal –hal tersebut bertentangan dengan unsur-unsur pokok Perbuatan Melawan hukum;

Berdasarkan fakta dan dasar hukum tersebut di atas, sangatlah jelas bahwa betapa sangat tidak relevan dan berdasar gugatan Penggugat yang disampaikan dalam perkara ini dapat disimpulkan gugatan yang didalilkan sangat tidak berdasar apalagi meminta penggantian sejumlah uang yang sangat tidak relevan;

Bahwa sangatlah jelas betapa sangat tidak relevan dan berdasar terhadap TERGUGAT, oleh karena itu patut untuk ditolak secara seluruhnya;

Berdasarkan alasan-alasan, dalil-dalil dan fakta hukum yang dikemukakan di atas, dengan ini mohon Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI.**

1. Menyatakan mengabulkan eksepsi TERGUGAT (in casu PT. Bank BNI Syariah) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL);
3. Menyatakan GUGATAN PENGGUGAT KELIRU (ERROR IN PERSONA);
4. Menolak GUGATAN PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan GUGATAN PENGGUGAT tidak dapat diterima (NIET ONVATKELIJKE VEKLAARD);

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak sita jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat terhadap benda yang menjadi obyek sengketa;



3. Menyatakan menolak bahwa Para Penggugat belum dinyatakan wanprestasi;
  4. Menyatakan Menolak menurut hukum bahwa Tergugat terbukti tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
  5. Menyatakan menurut hukum bahwa pelaksanaan lelang atas barang agunan Penggugat sertifikat Hak tanggungan sah dan tidak dapat dibatalkan;
  6. Menyatakan penjualan hak tanggungan terhadap benda yang menjadi obyek sengketa sah demi hukum dan tidak dapat dibatalkan;
  7. Menyatakan menolak menurut hukum Tergugat, tidak melakukan proses balik nama terhadap sertifikat hak milik nomer 3387 dan 3332 sampai putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
  8. Menyatakan menurut hukum, memerintahkan pada Para Penggugat untuk tunduk dan patuh isi dari pada putusan majelis hakim dalam perkara ini;
  9. Menetapkan menurut hukum, membebaskan semua biaya yang timbul kepada Para Penggugat;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Bahwa atas gugatan pembatalan lelang atau penjualan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut, Tergugat II melalui kuasa hukumnya telah menyampaikan jawabannya secara tertulis tertanggal 18 Juli 2016, pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**Dalam pokok perkara.**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II;
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 11 Agustus 2015 dan 21

September 2015 atas 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Dk. Mendungsari, Ds. Bulurejo, Kec. Gondangrejo, Kab. Karanganyar, masing-masing tersebut dalam :

- a. SHM No. 3387 luas 153 m<sup>2</sup> atas nama Wiratmo;
- b. SHM No. 3332 luas 343 m<sup>2</sup> atas nama Wiratmo;

atas permohonan dari Tergugat I, yang selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;

4. Bahwa pelelangan atas objek *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Penggugat I sebagai debitor dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I sebagai kreditor sebagaimana Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : SLS/061/2014/MURABAHAH GRIYA tanggal 29 April 2014;
5. Bahwa atas tindakan wanprestasi Penggugat I, Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis kepada Penggugat I untuk menyelesaikan kewajibannya, antara lain dengan :
  - a. Surat Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (Somasi 1) Nomor : SLS/07/1251, tanggal 09 Oktober 2014;
  - b. Surat Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (Somasi 2) Nomor : SLS/07/1413, tanggal 14 November 2014;
  - c. Surat Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (Somasi 3) Nomor : SLS/07/107, tanggal 28 Januari 2015;
6. Bahwa pada kenyataannya Penggugat I telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka Tergugat I memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;
7. Bahwa oleh karena itu berdasarkan uraian di atas maka dalil-dalil/alasan Para Penggugat pada posita angka 4 dan 5 surat gugatan adalah tidak berdasar dan haruslah ditolak;

8. Bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan undang-undang khusus yang memberikan hak relatif kepada Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (Kreditur Preferen) untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya itu apabila debitur wanprestasi/cidera janji;
9. Bahwa hak relatif Kreditor tersebut bersifat fakultatif sebagaimana ketentuan Pasal 20 UU Hak Tanggungan yang memberikan kewenangan kepada Kreditor untuk mengambil pemenuhan pelunasan piutangnya tersebut baik secara parate eksekusi sebagaimana Pasal 6 UU Hak Tanggungan, secara fiat eksekusi berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang berlaku sebagai putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (vide Pasal 14 ayat (2) jo Pasal 224 HIR), maupun secara penjualan dibawah tangan. Oleh karenanya eksekusi hak tanggungan secara parate eksekusi maupun fiat eksekusi merupakan teknis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang berdiri sendiri dan tidak saling bertentangan dan merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri untuk pengajuan proses pelaksanaannya. Sehingga pelaksanaan eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan dimaksud tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan adalah sah dan mengikat secara hukum;
10. Bahwa dengan demikian lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan adalah sah dan mengikat secara hukum dikarenakan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan;
11. Bahwa baik dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a, Pasal 26 beserta Penjelasannya, dan Penjelasan Umum angka 9 UU Hak Tanggungan tidak terdapat adanya norma yang mengatur pelaksanaan eksekusi hak tanggungan harus diatur dengan peraturan pemerintah dan sebelum adanya peraturan pemerintah dimaksud pelaksanaan eksekusi hak tanggungan harus berdasarkan pasal 224 HIR dengan penetapan pengadilan;
12. Bahwa terhadap pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan saat ini telah dikeluarkan peraturan perundang-undangan teknis

pelaksanaannya sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berikut perubahannya yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : PER-03/KN/2010 tentang petunjuk Teknis pelaksanaan Lelang. Oleh karenanya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan peraturan teknis dimaksud adalah sah dan mengikat secara hukum sehingga tidak melawan hukum;

13. Bahwa dalam hak-hak jaminan yang bersifat kebendaan (terkait dengan sifatnya yang didahulukan dan memudahkan bagi pelunasan hak tagihnya), terdapat lembaga-lembaga yang merupakan keistimewaan dari lembaga jaminan khusus. Salah satunya adalah lembaga Parate Eksekusi, yaitu hak seorang kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri atau seolah-olah miliknya sendiri, benda-benda yang telah dijamin oleh debitur bagi pelunasan hutangnya, di muka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan sangat sederhana karena tanpa melibatkan debitur dan tanpa (fiat) izin hakim dan titel eksekutorial;
14. Bahwa ketentuan pasal 6 UUHT mengatur parate eksekusi di mana hak tersebut diberikan oleh Undang-Undang/demi hukum (*by law*) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan perkataan lain, penjualan obyek Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian;
15. Bahwa berdasarkan pasal tersebut di atas, ketentuan Hak Tanggungan disimpulkan sebagai hak kreditur yang bersyarat. Dengan syarat sebagai berikut :
  - a. Hak tersebut menjadi “matang” ketika debitur cidera janji. Hak ini diakomodir Undang-Undang sebagai sarana bagi kreditur untuk dimudahkan dalam mendapatkan pelunasan hak tagihnya;
  - b. Merupakan hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama;

- c. Penjualan melalui pelelangan umum. Kalimat “ *melalui pelelangan umum* “ sebagai formalitas dengan suatu *conditio sine qua non* (kata “serta”) akan terlunasi piutang kreditur;
16. Bahwa prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT, kreditor pemegang hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara. Hak kreditor pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum sudah diberikan oleh Undang-Undang kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama, dan kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar Undang-Undang memberikan kepadanya;
17. Bahwa Tergugat I mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa kepada Tergugat II dengan surat Nomor : SLS/04/522/R tanggal 21 Mei 2015;
18. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I;
19. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor : S-381/WKN.09/KNL.02/2015 tanggal 22 Juni 2015. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut :
- “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”;

20. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita angka 11 surat gugatan yang menyatakan; bahwa di dalam Pengumuman Kedua Lelang Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 11 Agustus 2015 jo. 21 September 2015, terhadap benda yang dijadikan jaminan hutang tidak menyebut batas-batasnya, bahwa menurut hukum benda yang akan dijual secara lelang harus menyebutkan batas-batasnya, bahwa apabila tidak menyebut batas-batasnya apabila ada calon pembeli lelang mohon eksekusi kepada Pengadilan Agama akan mempersulit eksekusi terhadap barang/benda yang dieksekusi;
21. Bahwa pelaksanaan lelang atas obyek sengketa pada tanggal 11 Agustus 2015 telah dilengkapi dengan Salinan Sertipikat Tanah (Buku Tanah) SHM No. 3387 luas 153 m2 atas nama Wiratmo dan SHM No. 3332 luas 343 m2 atas nama Wiratmo, terletak di Dk. Mendungsari, Ds. Bulurejo, Kec. Gondangrejo, Kab. Karanganyar, yang di dalamnya telah mencantumkan batas-batas tanah yang jelas;
22. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan pelelangan oleh Tergugat II, maka pemohon lelang *in casu* Tergugat I wajib melakukan pengumuman pelelangan atas objek sengketa. Untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 11 Agustus 2015 telah diumumkan oleh Tergugat I melalui selebaran pada tanggal 13 Juli 2015 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo pada tanggal 28 Juli 2015 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Para Penggugat mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II;
23. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang pihak penjual *in casu* Tergugat I telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 318/2015 tanggal 11 Agustus 2015 dan Nomor : 317/2015 tanggal 11 Agustus 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar;

24. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tanggal 11 Agustus 2015 terhadap obyek sengketa tidak ada yang mengajukan penawaran;
25. Bahwa Tergugat I dengan surat Nomor SLS/04/392/R tanggal 14 Agustus 2015 perihal Permohonan Penetapan Lelang Ulang, mengajukan permohonan lelang ulang atas obyek sengketa kepada Tergugat II;
26. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor : S-548/WKN.09/KNL.02/2015 tanggal 10 September 2015;
27. Bahwa untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 21 September 2015 telah diumumkan oleh Tergugat I melalui Surat Kabar Harian Solo Pos tanggal 14 September 2015 sebagai pengumuman lelang ulang. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Para Penggugat mengenai pelaksanaan lelang atas obyek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II;
28. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga lelang eksekusi terhadap obyek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum;
29. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi

seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

30. Bahwa sesuai Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut :

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”.

serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut :

“Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”;

31. Bahwa Tergugat II melaksanakan penjualan secara lelang terhadap obyek sengketa atas permohonan dari Tergugat I adalah dalam kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
32. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelaksanaan lelang pada tanggal 11 Agustus 2015 tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku, maka tindakan Tergugat II adalah sah secara hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalannya;
33. Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

**Dalam pokok perkara :**

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 11 Agustus 2015 dan 21 September 2015 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
4. Menyatakan menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa atas eksepsi dan jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis tertanggal 29 Agustus 2016, demikian juga Tergugat I telah mengajukan duplik dan Tergugat II mengajukan duplik tertanggal 19 September 2016, untuk selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang perkara ini;

Bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar sebagai Tergugat III tidak mengajukan tanggapan terhadap gugatan pembatalan lelang dan atau penjualan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut;

Bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, para Penggugat telah mengajukan bukti tertulis sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 3332 atas nama Wiratmo, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar tanggal 29 Desember 2011, fotokopi tersebut tidak dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, akan tetapi diakui Tergugat, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti P. 1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 3387 atas nama Wiratmo, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar tanggal 14 Maret 2012, fotokopi tersebut tidak dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, akan tetapi diakui Tergugat, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti P. 2;

Bahwa Tergugat I juga untuk meneguhkan dalil-dalil bantahan, telah mengajukan bukti tertulis sebagai berikut :

1. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor SLS/061/2014/Murabahah Griya, tanggal 29 April 2014, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan

- aslinya ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. I, 1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 3387 atas nama Wiratmo, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar, tanggal 14 Maret 2012, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. I, 2;
  3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 3332 atas nama Wiratmo, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar, tanggal 29 Desember 2011, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. I, 3;
  4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 3977/2014, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar, tanggal 16 Juli 2011, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. I, 4;
  5. Fotokopi Surat Peringatan (somasi) I Nomor SLS/07/1251, yang dikeluarkan oleh PT. BNI Syariah, Kantor Cabang Surakarta, tanggal 09 Oktober 2014, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. I, 5;
  6. Fotokopi Surat Peringatan (somasi) II Nomor SLS/07/1413, yang dikeluarkan oleh PT. BNI Syariah, Kantor Cabang Surakarta, tanggal 14 November 2014, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. I, 6;
  7. Fotokopi Surat Peringatan (somasi) III Nomor SLS/07/107, yang dikeluarkan oleh PT. BNI Syariah, Kantor Cabang Surakarta, tanggal 28 Januari 2015, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. I, 7;
  8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan BNI Syariah, Nomor SLS/04/436/R, yang dikeluarkan oleh PT. BNI Syariah, Kantor

Cabang Surakarta, tanggal 15 September 2015, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. I, 8;

Bahwa Tergugat II juga untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti tertulis sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Permohonan Penetapan Lelang dan Pendaftaran SKPT Nomor SLS/04/522/R, yang dikeluarkan oleh PT. BNI Syariah, Kantor Cabang Surakarta, tanggal 21 Mei 2015, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 1;
2. Fotokopi Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor S-381/WKN.09/KNL.02/2015, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, tanggal 22 Juni 2015, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 317/2015, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, tanggal 11 Agustus 2015, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 318/2015, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, tanggal 11 Agustus 2015, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 4;
5. Fotokopi Surat Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (somasi I) Nomor SLS/07/1251, yang dikeluarkan oleh PT. BNI Syariah, Kantor Cabang Surakarta, tanggal 09 Oktober 2014, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 5;
6. Fotokopi Surat Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (somasi II) Nomor SLS/07/1413, yang dikeluarkan oleh PT. BNI Syariah, Kantor Cabang Surakarta, tanggal 14 November 2014, fotokopi tersebut telah

- dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 6;
7. Fotokopi Surat Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (somasi III) Nomor SLS/07/107, yang dikeluarkan oleh PT. BNI Syariah, Kantor Cabang Surakarta, tanggal 28 Januari 2015, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 7;
  8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan BNI Syariah Surakarta Nomor SLS/04/374/R, yang dikeluarkan oleh PT. BNI Syariah, Kantor Cabang Surakarta, tanggal 03 Agustus 2015, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 8;
  9. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Solo dan KPKNL Surakarta, tanggal 13 Juli 2015, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 9;
  10. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Solo dan KPKNL Surakarta, tanggal 28 Juli 2015, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 10;
  11. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1018/2015, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, tanggal 11 Agustus 2015, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 11;
  12. Fotokopi Surat Permohonan Penetapan Lelang Ulang Nomor SLS/04/302/R, yang dikeluarkan oleh PT. BNI Syariah, Kantor Cabang Surakarta, tanggal 14 Agustus 2015, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 12;
  13. Fotokopi Surat Penetapan hari dan tanggal Lelang Ulang Nomor S-548/WKN.09/KNL.02/2015, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan

Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, tanggal 10 September 2015, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 13;

14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan BNI Syariah Surakarta Nomor SLS/04/436/R, yang dikeluarkan oleh PT. BNI Syariah, Kantor Cabang Surakarta, tanggal 15 September 2015, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 14;
15. Fotokopi Surat Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, tanggal 14 September 2015, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 15;
16. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1149/2015, yang dibuat oleh Pejabat Lelang Arfiah Nurul Fajarini, tanggal 21 September 2015, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 16;

Bahwa Tergugat III juga telah mengajukan bukti tertulis sebagai berikut :

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 3387 atas nama Wiratmo, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar tanggal 14 Maret 2012, fotokopi tersebut tidak dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, akan tetapi diakui Penggugat, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. III, 1;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 3332 atas nama Wiratmo, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar tanggal 29 Desember 2011, fotokopi tersebut tidak dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, akan tetapi diakui Penggugat, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. III, 2;

Bahwa para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah menyampaikan kesimpulannya secara tertulis sedangkan Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan, untuk selengkapnya sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang perkara ini;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala yang dicatat dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

#### TENTANG HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para Penggugat dan para Tergugat sebagaimana dikehendaki Pasal 130 HIR, akan tetapi usaha perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa untuk mengoptimalkan upaya perdamaian, maka Majelis Hakim memerintahkan para Penggugat dan para Tergugat untuk melakukan perdamaian dengan jalan mediasi, kemudian para pihak sepakat memilih mediator bernama Dra. Hj. Chairiyah, adalah Hakim Pengadilan Agama Surakarta, bahwa proses dan tahapan mediasi telah pula dilaksanakan sebagaimana ketentuan PERMA Nomor 1 Tahun 2008 (telah diperbaharui dengan PERMA Nomor 1 Tahun 2016), berdasarkan laporan hasil mediasi tanggal 02 Mei 2015, upaya mediasi tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan surat gugatan Pembatalan Lelang dan atau Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 20 September 2015, oleh Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan dan isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat tersebut yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :

#### **Dalam eksepsi.**

##### **A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL);**

Dasar Gugatan (Posita) Perbuatan Melawan Hukum ini adalah mengenai keberatan PENGGUGAT terhadap keputusan dan tindakan TERGUGAT

1. Bahwa sebagaimana dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatan aquo, pada intinya Penggugat mendasarkan gugatannya atas perjanjian Murabahah yang dibuatnya dengan Tergugat I merupakan hubungan hukum utang-piutang sebagaimana tertuang dalam perjanjian

Murabahah berikut perjanjian-perjanjian aksesoirnya yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mengingat dasar hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah suatu perjanjian, maka seharusnya Para Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah dengan dasar Wanprestasi (Pasal 1243 KUHPerdara) *quad non*, bukan malah mengalihkan/mengaburkan masalah dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata) kepada Tergugat I dengan dalil-dalil yang dipaksakan;

2. Di dalam dalil gugatan Para Penggugat menyatakan tidak ada satupun dalam dalil gugatannya yang terdapat dasar hukum (*rechtelijke ground*) yang menjadi dasar gugatan (*fundamentum petendi*);

Bahwa sebagaimana yang dikemukakan M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan" Penerbit Sinar Grafika, Cetakan 7, April 2008, Jakarta, halaman 58 menyatakan:

"... *Fundamentum Petendi* yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memenuhi dua unsur yaitu:

1. Dasar Hukum (*Rechtelijke Ground*);
2. Dasar Fakta (*Fetelijke Ground*);

....posita yang dianggap terhindar dan cacat *obscure libel*, adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (*rechtelijke ground*) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*fetelijke ground*) yang terjadi disekitar hubungan hukum dimaksud";

#### B. GUGATAN PENGGUGAT KELIRU (ERROR IN PERSONA);

Dalam dalil gugatan Penggugat menyatakan dalam gugatannya pada Halaman 1 yaitu mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, ini sangatlah tidak cermat dan sangat tidak berdasar menggugat Tergugat I (in casu PT. Bank BNI Syariah) dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak sesuai dan bertentangan dengan ketentuan yang berlaku yang seharusnya menyatakan "Perbuatan Melawan Hukum" apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum dan ada hukum yang dilanggar, mengakibatkan adanya kerugian, yang dijelaskan dengan

rincian perhitungannya secara lengkap dalam hal ini Tergugat I (in casu PT. BankBNI Syariah) tidak pernah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku semua yang dilakukan oleh Tergugat I (in casu PT. BankBNI Syariah) sesuai dengan prosedur hukum, Yang dimana pada pengertian Perbuatan Melawan Hukum tersebut diatas terdapat unsur-unsur pokok yang harus dipenuhi dari Perbuatan Melawan Hukum yaitu:

- d. Adanya Tindakan Yang Melawan Hukum;
- e. Ada Kesalahan Pada Pihak Yang Melakukan Dan;
- f. Adanya Kerugian Yang Diderita;

Penggugat mendalilkan Tergugat I (in casu PT. Bank BNI Syariah) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, bagaimana bisa jika tindakan yang melawan hukum saja tidak ada atau tidak pernah dilakukan dan menyatakan Tergugat I dengan gugatan perbuatan yang melawan hukum, padahal Tergugat I yang dirugikan karena Para Penggugat tidak menjalankan kewajibannya dengan tidak melakukan angsuran kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dikemukakan oleh para Penggugat dan Tergugat I, maka Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lebih dahulu untuk menanggapi apa yang dikemukakan oleh Tergugat I dalam eksepsinya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti secara seksama eksepsi dari Tergugat I maupun tanggapan dari para Penguat, maka Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi tersebut bukan merupakan eksepsi tentang kompetensi atau kewenangan mengadili bagi pengadilan baik kompetensi absolute maupun kompetensi relatif, karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I sudah masuk pada materi pokok perkara, maka eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama dengan pokok perkara sebagaimana telah diatur dalam Pasal 136 HIR.;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Tergugat I tidak tepat sehingga harus ditolak;

**Dalam pokok perkara.**



Menimbang, bahwa gugatan para Penggugat pada pokoknya adalah memohon agar pengadilan menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan lelang dan atau penjualan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 11 Agustus 2015 dan tanggal 21 September 2015, adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidak dapat dibatalkan, karena para Penggugat baru dapat dikatakan terjadi wanprestasi setelah bulan April 2019;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya menolak dan membantah dalil yang diajukan oleh para Penggugat yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I mengajukan permohonan eksekusi lelang terhadap obyek sengketa melalui Tergugat II, adalah cacat hukum, pada hal sebenarnya para Penggugat adalah nasabah yang mempunyai hutang atau kewajiban terhadap Tergugat I dengan menandatangani perjanjian akad murabahah griya Nomor SLS/061/2014/Murahabah Griya, tanggal 29 April 2014, dalam jangka waktu pembiayaan terhitung tanggal 29 April 2014 sampai dengan 30 April 2019 (selama 60 bulan), jangka waktu tersebut berlaku apabila para Penggugat melakukan kewajiban/prestasi sebagaimana diperjanjikan dalam akad dengan itikad baik, namun para Penggugat tidak ada itikad baik dan berupaya untuk menghindari dari kewajiban dan ternyata para Penggugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji dengan tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya menolak dan membantah dalil yang diajukan oleh para Penggugat yang mengatakan bahwa tindakan Tergugat II melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek sengketa atas permohonan dari Tergugat I, adalah termasuk perbuatan melawan hukum dan cacat hukum;

Menimbang, bahwa dari jawab-menjawab antara para Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II tersebut, maka yang menjadi pokok masalah adalah apakah benar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum atas penjualan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek sengketa untuk pelunasan pembiayaan kredit murabahah Griya;

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam menguatkan dalil-dalil gugatan telah mengajukan alat bukti tertulis yaitu P. 1 dan P. 2;

Menimbang, bahwa bukti P. 1 (fotokopi Sertifikat Hak Milik) atas nama Wiratmo, yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup, tidak dicocokkan dengan aslinya tetapi diakui oleh para Tergugat, bukti tersebut menjelaskan bahwa obyek sengketa tersebut atas nama Penggugat, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti P. 2 (fotokopi Sertifikat Hak Milik) atas nama Wiratmo yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup, tidak dicocokkan dengan aslinya tetapi diakui oleh para Tergugat, bukti tersebut menjelaskan bahwa obyek sengketa tersebut atas nama Penggugat, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya tersebut, Tergugat I telah mengajukan alat bukti tertulis yaitu T I. 1, T I. 2, T I. 3, T I. 4, T I. 5, T I. 6, T I. 7, dan T I. 8;

Menimbang, bahwa bukti T I. 1, (fotokopi akad pembiayaan murabahah griya Nomor SLS/061/2014/Murabahah Griya, tanggal 29 April 2014), merupakan akta otentik dan bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa antara Tergugat I dengan para Penggugat sepakat mengadakan pembiayaan kredit murabahah griya, bukti tersebut tidak dibantah oleh para Penggugat, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T I. 2 (fotokopi sertifikat hak milik Nomor 3387), atas nama Wiratmo, merupakan akta otentik dan bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa objek tersebut adalah milik Penggugat I sebagai agunan atau jaminan atas pembiayaan akad murabahah griya, bukti tersebut tidak dibantah oleh para Penggugat, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T I. 3 (fotokopi sertifikat hak milik Nomor 3332), atas nama Wiratmo, merupakan akta otentik dan bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa objek tersebut adalah milik Penggugat I sebagai agunan atau jaminan atas

pembiayaan akad murabahah griya, bukti tersebut tidak dibantah oleh para Penggugat, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T I. 4 (fotokopi sertifikat hak tanggungan No. 3977/2014) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan sehingga mempunyai hak untuk mengeksekusi agunan yang telah di agunkan, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T I. 5 (fotokopi surat somasi I) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa para Penggugat sudah diberikan surat peringatan karena tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Tergugat I, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T I. 6 (fotokopi surat somasi II) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa para Penggugat sudah diberikan surat peringatan karena tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Tergugat I, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T I. 7 (fotokopi surat somasi III) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa para Penggugat sudah diberikan surat peringatan karena tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Tergugat I, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T I. 8 (fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Tergugat I sudah memberitahukan kepada Penggugat tentang pelaksanaan lelang, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya tersebut, Tergugat II telah mengajukan alat bukti tertulis yaitu T II. 1, T II. 2, T II. 3, T II. 4, T II. 5, T II. 6, T II. 7, T II. 8, T II. 9, T II. 10, T II. 11, T II. 12, T II. 13, T II. 14, T II. 15 dan T II. 16;

Menimbang, bahwa bukti T II. 1 (fotokopi Surat Permohonan Penetapan Lelang), merupakan akta otentik dan bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa lelang yang dilaksanakan berdasarkan permohonan Tergugat I, bukti tersebut tidak dibantah oleh Penggugat, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 2 (fotokopi Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang), merupakan akta otentik dan bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Tergugat II telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang, bukti tersebut tidak dibantah oleh Penggugat, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 3 (fotokopi surat Keterangan Pendaftaran Tanah) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Tergugat I telah memenuhi persyaratan wajib lelang dan menerangkan status kepemilikan obyek lelang, bukti tersebut tidak dibantah oleh Penggugat, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 4 (fotokopi surat Keterangan Pendaftaran Tanah) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Tergugat I telah memenuhi persyaratan wajib lelang dan menerangkan status kepemilikan obyek lelang, bukti tersebut tidak dibantah oleh Penggugat, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 5 (fotokopi surat peringatan/somasi I) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Penggugat I sudah diberikan surat

peringatan karena tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Tergugat I, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 6 (fotokopi surat peringatan/somasi II) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Penggugat I sudah diberikan surat peringatan karena tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Tergugat I, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 7 (fotokopi surat peringatan III) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Penggugat I sudah diberikan surat peringatan karena tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Tergugat I, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 8 (fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Tergugat I sudah memberitahukan kepada Penggugat tentang pelaksanaan lelang, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 9 (fotokopi Surat Pengumuman Lelang kedua Eksekusi Hak Tanggungan) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Tergugat II telah melakukan pengumuman pelaksanaan lelang melalui surat kabar, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 10 (fotokopi Surat Pengumuman Lelang pertama Eksekusi Hak Tanggungan) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Tergugat II telah melakukan pengumuman pelaksanaan lelang melalui surat kabar, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan

mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 11 (fotokopi Surat Risalah Lelang) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa bukti berita acara hasil pelaksanaan lelang, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 12 (fotokopi Surat Permohonan Penetapan Lelang Ulang) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang ulang atas obyek sengketa, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 13 (fotokopi Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Ulang), merupakan akta otentik dan bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Tergugat II telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang ulang, bukti tersebut tidak dibantah oleh Penggugat, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 14 (fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan BNI Syariah Surakarta) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat tentang adanya pelaksanaan lelang atas obyek sengketa, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 15 (fotokopi Surat Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Tergugat II telah melakukan pengumuman pelaksanaan lelang ulang melalui surat kabar, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 16 (fotokopi Surat Risalah Lelang) yang

merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa bukti berita acara hasil pelaksanaan lelang, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan alat bukti tertulis yaitu T III. 1 dan T III. 2;

Menimbang, bahwa bukti T III. 1 (fotokopi buku tanah hak milik Nomor 3387), atas nama Wiratmo, merupakan akta otentik dan bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa objek tersebut adalah milik Penggugat I sebagai agunan atau jaminan atas pembiayaan akad murabahah griya, bukti tersebut tidak dibantah oleh para Penggugat, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T III. 2 (fotokopi buku tanah hak milik Nomor 3332), atas nama Wiratmo, merupakan akta otentik dan bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa objek tersebut adalah milik Penggugat I sebagai agunan atau jaminan atas pembiayaan akad murabahah griya, bukti tersebut tidak dibantah oleh para Penggugat, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa dalam Akad Pembiayaan Murabahah Griya Nomor SLS/061/2014/Murabahah Griya, tanggal 29 April 2014 pada hari Selasa tanggal 29 April 2014 antara para Penggugat dan Tergugat I disebutkan dalam Pasal 18 ayat 2, dikatakan bahwa "Apabila dalam 30 (tiga puluh) hari kalender sejak dilakukan penyelesaian secara musyawarah dan mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini tidak tercapai kesepakatan, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Agama Surakarta", demikian juga dalam Pasal 19 dikatakan bahwa "Tentang akad ini dan segala akibatnya, Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Agama Surakarta di Surakarta", dan berdasarkan Pasal 49 dan Pasal 50 ayat 2 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Jo. Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama, maka Pengadilan Agama Surakarta berwenang memeriksa perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1352 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa “Perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang, timbul dari undang-undang saja atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang”, oleh karena itu perbuatan melawan hukum lahir semata-mata dari Undang-Undang, bukan karena perjanjian berdasar persetujuan, demikian juga perbuatan melawan hukum merupakan akibat perbuatan manusia yang ditentukan sendiri oleh Undang-Undang, hal tersebut bisa merupakan perbuatan manusia yang sesuai dengan hukum atau *Rechtmatig* dan bisa juga perbuatan melawan hukum atau *Onrechtmatig*;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”, hal mana tidak menyebutkan ganti rugi yang bagaimana bentuknya, juga tidak memerlukan perincian, oleh karena itu yang dapat dituntut dari perbuatan melawan hukum yaitu, ganti rugi yang dapat diperhitungkan secara objektif dan konkrit yang meliputi kerugian materil dan moril atau dapat juga diperhitungkan jumlah ganti rugi berupa pemulihan kepada keadaan semula;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertulis yang diajukan oleh para Penggugat tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menurut pendapat para Penggugat bahwa Tergugat I telah melakukan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 11 Agustus 2015 dan tanggal 21 September 2015 terhadap obyek sengketa melalui Tergugat II untuk pelunasan kewajiban kredit para Penggugat, sebagaimana surat pemberitahuan lelang Nomor SLS/04/374/R, tertanggal 03 Agustus 2015 dan oleh Tergugat II diumumkan melalui Harian “O” tanggal 28 Juli 2015, pada hal para Penggugat baru dapat dikatakan terjadi wan prestasi setelah bulan April 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertulis yang diajukan oleh para Penggugat tidak ada bukti juga yang menunjukkan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menurut pendapat para Penggugat bahwa pelaksanaan lelang oleh Tergugat II atas permohonan



Tergugat I, para Penggugat belum pernah ada surat somasi dari Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T I. 4 (fotokopi sertifikat hak tanggungan No. 3977/2014) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, menunjukkan bahwa agunan yang diberikan oleh para Penggugat kepada Tergugat I berkenaan dengan adanya akad pembiayaan murabahah griya tanggal 29 April 2014 Nomor SLS/061/2014/Murabahah Griya, telah diletakkan hak tanggungan, oleh karena itu sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, mengatur "Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut", karena itu Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan demikian tidak terdapat aturan yang dilanggar oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T I. 5, T. I. 6 dan T. I. 7, (fotokopi surat somasi I, somasi II dan somasi III), Majelis Hakim berpendapat bahwa para Penggugat telah melakukan wanprestasi atau cedera janji, sehingga Tergugat I melakukan peringatan sebanyak tiga kali kepada para Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran setiap bulan sesuai dengan perjanjian atau akad pembiayaan murabahah griya No. SLS/061/2014/Murabahah Griya, tanggal 29 April 2014, namun para Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya tersebut sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan permohonan eksekusi lelang hak tanggungan atas obyek agunan para Penggugat kepada Tergugat II dengan alasan karena para Penggugat telah wanprestasi atau cedera janji yakni tidak melakukan pembayaran pembiayaan kredit murabahah griya yang telah diperjanjikan dengan Tergugat I tanggal 29 April 2014, Nomor SLS/061/2014/Murabahah Griya, dimana Tergugat I telah melakukan peringatan I tanggal 09 Oktober 2014, peringatan II tanggal 14 November

2014 dan peringatan III tanggal 28 Januari 2015 (bukti T I. 5, T I. 6 dan T I. 7), namun para Penggugat tetap tidak memenuhi kewajibannya tersebut, karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat I tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, karena telah sesuai dengan maksud Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang menyebutkan bahwa titel eksekutorial “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T. II, 1 (fotokopi surat permohonan lelang dan pendaftaran SKPT), bukti T II. 2 (fotokopi surat penetapan Hari dan Tanggal lelang), bukti T. II. 3 dan 4 (fotokopi surat keterangan pendaftaran tanah), bukti T. II, 5, 6 dan 7 (fotokopi surat somasi I, II dan III), bukti T II, 8 dan 14 (fotokopi Pemberitahuan Lelang), bukti T II. 9 dan 10 (fotokopi Pengumuman Lelang Pertama dan kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan), bukti T II. 11 dan 16 (fotokopi Risalah Lelang), T. II. 13 (fotokopi surat penetapan hari dan tanggal lelang ulang eksekusi Hak Tanggungan) dan bukti T II. 15 (fotokopi pengumuman lelang ulang eksekusi hak tanggungan), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II telah melaksanakan lelang pada hari Selasa tanggal 11 Agustus 2015 dan hari Senin tanggal 21 September 2015, berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek sengketa adalah benar dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat I maupun Tergugat II tidak terbukti

telah melakukan perbuatan melawan hukum, apabila para Penggugat merasa dirugikan karena pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang diagunkan adalah karena perbuatan para Penggugat sendiri yang wanprestasi atau cidera janji, bukan karena kesalahan Tergugat I atau Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dalil-dalil gugatan pembatalan lelang dan atau penjualan lelang eksekusi hak tanggungan para Penggugat tidak terbukti, maka dengan demikian gugatan para Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pembatalan lelang dan atau penjualan lelang eksekusi hak tanggungan ditolak, maka petitum nomor 2 sampai dengan 9, Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut karena saling berkaitan dengan petitum nomor 1;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menolak gugatan para Penggugat, dalam hal ini para Penggugat adalah pihak yang dikalahkan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR., seluruh biaya perkara dibebankan kepada para Penggugat;

Mengingat segala ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan hukum syara' yang berkaitan dengan perkara ini ;

#### MENGADILI

##### **Dalam eksepsi.**

- Menolak eksepsi Tergugat I;

##### **Dalam pokok perkara.**

1. Menolak gugatan Pembatalan Lelang dan atau Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebankan kepada para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp 2.761.000.-, (dua juta tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Demikian dijatuhkan putusan ini dalam permusyawaratan majelis hakim pada hari Kamis, tanggal 16 Februari 2017 Masehi, bertepatan dengan tanggal 19 Jumadilawal 1438 Hijriyah, oleh kami Drs. Mahmudin, S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis, serta Drs. Jayin, S. H., dan Elis Rahmawati, S. HI., S.H., M.H., masing-masing sebagai hakim anggota,

putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 16 Februari 2017 Masehi, bertepatan dengan tanggal 19 Jumadilawal 1438 Hijriyah, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh M. Munir, S.H., M. H., sebagai Panitera serta di luar hadirnya kuasa Penggugat, dihadiri kuasa Tergugat I, diluar hadirnya kuasa Tergugat II, dan diluar hadirnya Tergugat III.

Ketua Majelis,

ttd

Drs. Mahmudin, S. H., M. H.

Hakim Anggota,

ttd

Drs. Jayin, S. H.

Hakim Anggota,

ttd

Elis Rahmahwati, S.HI., S.H., M.H.

Panitera

ttd

M. Munir, S.H., M. H.

Perincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran	Rp	30.000,--
2. Proses	Rp	50.000,--
3. Panggilan	Rp	2.670.000,--
4. Redaksi	Rp	5.000,--
5. Meterai	Rp	6.000,--

-----

Jumlah Rp 2.761.000,-

(dua juta tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Untuk salinan yang sama dengan aslinya oleh  
Panitera Pengadilan Agama Surakarta

A. Heryanta Budi Utama