

PUTUSAN

Nomor : 1294/Pdt.G/2017/PA.Pbr

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Pekanbaru yang mengadili perkara perdata tentang Ekonomi Syariah pada tingkat pertama dalam persidangan Majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara;

Dony Rae, SE , Umur 43 tahun, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Jalan. Arjuna No. 35, RT. 01/RW. 08, Kelurahan Labuh Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, bertindak atas nama Direktur PT. Anugrah Kemilau Usaha, berkedudukan di Jalan. Arjuna No. 35, Kota Pekanbaru – Riau, dalam hal ini memberi kuasa kepada Asep Ruhiyat, S.Ag, S.H, MH, Artion, SH, Malden Richardo Siahaan,SH, MH, Eko Indrawan, SH, Miftahul Ulum, SH, Wiryata Nata Atmaja, SH, Amran,SH,MH dan Muhammad Yunus Pane, SH,MH, Advokat pada Kantor Hukum Asep Ruhiat & Patners yang beralamat di Jalan. Handayani No.369 C Lt.II Arengka Atas - Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 300/SK-AR/VIII/2017 tanggal 08 Agustus 2017, yang terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Agama Pekanbaru Nomor : 358/2017 tanggal 13 September 2017, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Melawan

1. PT. Bank Mandiri Syari'ah, (Persero) Tbk Jakarta cq. PT. Bank Mandiri Syariah cabang Pekanbaru disebut juga sesuai dengan Akte Perjanjian PT. Bank Syariah Mandiri, yang berkantor di Jalan Jendral Sudirman No.169, Pekanbaru-Riau, , untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat Konvensi I/ Penggugat Rekonvensi I;
2. Uki Hartono, umur 39 tahun, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Sejahtera No.10 RT.001, RW.003, Kelurahan Sukamaju,

Kecamatan Sail, Kota Pekanbaru, Riau, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi II;

3. Wariah, umur 34 tahun, Pekerjaan Mengurus Rumah tangga, beralamat di Jalan. KH. A.Dahlan/Asrama Brimob, RT.001 RW.005, Kelurahan Harjosari, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Riau, untuk selanjutnya disebut Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III;
4. Pemerintah RI cq Kementrian Keuangan Cq Direktorat Jendral Kekayaan Negara cq Kantor wilayah DJKN Riau, Sumatera Barat, Riau Kepulauan cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru, dahulu berkedudukan dan berkantor di Jalan .Arifin Ahmad No.148 B-C Pekanbaru, sekarang di Jalan. Jendral Sudirman No.24 Simpang Tiga Pekanbaru, Riau, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat Konvensi IV;
5. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekanbaru, berkedudukan di Jalan Pepaya No.47 Kota Pekanbaru, Riau, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat ;

Pengadilan Agama Pekanbaru;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta memeriksa bukti bukti dimuka persidangan ;

DUDUK PERKARA

Penggugat, telah mengajukan gugatan secara tertulis dengan surat gugatannya tertanggal 30 Agustus 2017, yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Pekanbaru tanggal 13 September 2017 dengan Register Nomor 1294/Pdt.G/2017/PA.Pbr. dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan nasabah yang mengajukan permohonan Pembiayaan kepada Tergugat I untuk modal kerja proyek pengerjaan piping di Chevron Duri Area 12 atas kontrak

yang diperoleh dari PT. Truba Jaya Engineering dengan Bouwheer PT. Chevron Pasific Indonesia;

2. Bahwa Tergugat I (PT. Bank Mandiri Syariah) merupakan Bank Umum Syariah yang disetujui/dikukuhkan berdasarkan Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/1999 dan secara resmi beroperasi pada tanggal 01 November 1999 atau 25 Rajab 1420 H dan sesuai dengan Undang-Undang No. 21 tahun 2008 Pasal 1 angka 8 “Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”, kemudian Peraturan OJK (Otoritas Jasa Keuangan) No.64/POJK.03/2016 tentang perubahan kegiatan usaha Bank Konvensional menjadi Bank Syariah Pasal 16 berbunyi, Bank Konvensional yang telah mendapat izin perubahan kegiatan usaha menjadi Bank Syariah wajib mencantumkan secara jelas: a. Kata Syariah pada penulisan nama, b. Logo iB pada formulir, warkat, produk, kantor, dan jaringan kantor Bank Syariah;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut pada poin (1) Tergugat I menyetujui akan menyediakan Fasilitas Pembiayaan sebagaimana dinyatakan dalam kesepakatan (*WA'AD*) Nomor : 3 (tiga), dimana jangka waktu yang disepakati dalam (*WA'AD*) Nomor : 3 (tiga) adalah 12 (dua belas) bulan terhitung sejak 02-07-2009 s/d 02-07-2010;
4. Bahwa Penggugat atas persetujuan Tergugat I mendapatkan *line facility* sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) sebagaimana yang tertuang dalam Akad Pembiayaan *Al-Musyarakah* Nomor : 4 (empat), yang merupakan satu kesatuan dengan Akad *Wa'ad* (Kesepakatan) Nomor : 3 (tiga), akan tetapi terdapat perbedaan mengenai jangka waktu yang diberikan dimana dalam akad pembiayaan *al-musyarakah* Nomor 4 (empat) hanya diberikan jangka waktu selama lima bulan terhitung 02-07-2009 s/d 02-12-2009;

5. Bahwa Penggugat juga telah mengikatkan diri dengan Tergugat I di dalam Pembiayaan Dana Berputar berdasarkan Akad *Musyarakah* Nomor : 7 (tujuh), yang mana di dalam Fasilitas Pembiayaan tersebut Tergugat I berjanji untuk menyediakan fasilitas pembiayaan sebagai modal/penyertaan yakni sejumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), yang mana penggunaan dana tersebut akan digunakan oleh Penggugat untuk membiayai "*Take Over (Hawalah)* hutang modal kerja di BRI". Jangka waktu selama satu tahun terhitung 02-07-2009 s/d 02-07-2010;
6. Bahwa *Musyarakah* adalah Akad kerjasama usaha patungan antara dua pihak atau lebih pemilik modal (*syarik/ shahibu maal*) untuk membiayai suatu jenis usaha (*masyru'*) yang halal dan produktif;
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas berarti keseluruhan akad yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I, yakni :
 - a) Akad kesepakatan (*WA'AD*) Nomor : 3 (tiga);
 - b) Akad Pembiayaan *Al-Musyarakah* Nomor : 4 (empat), dan;
 - c) Akad *Musyarakah* Nomor : 7 (tujuh);
8. Bahwa berdasarkan 3 (tiga) akad pembiayaan di atas, Penggugat menyerahkan 3 (tiga) objek jaminan yang mana menjadi satu kesatuan sebagai mana disebut dalam akad pembiayaan diatas dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad-akad tersebut. Adapun objek jaminan yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat I adalah berupa :
 - a) Sertifikat Hak Milik Nomor : 451/Sukajadi, seluas 152 M2 (seratus lima puluh dua meter persegi), yang terletak di Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam Surat Ukur tertanggal 29-04-2004 Nomor : 108/Sukajadi/2004 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Ermi Binti Aceh, Neneng Binti Usman, Megawati Binti Rahmad, Hj. Nuriyam,

Dody Rontas, Dony Rae, Yuli Rahayu Angraini, Indra Gunawan;

- b) Sertifikat Hak Milik Nomor : 186/sukajadi, seluas 289 M2 (dua ratus delapan puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam Surat Ukur tertanggal 27-05-1994 Nomor : 1924/1994 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Ermi Binti Aceh, Neneng Binti Usman, Megawati Binti Rahmad, Hj. Nuriyam, Dody Rontas, Dony Rae, Yuli Rahayu Angraini, Indra Gunawan;
 - c) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 336/Rejosari, seluas 34.415 M2 (tiga puluh empat ribu empat ratus lima belas meter persegi), yang terletak di kelurahan Rejosari, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam Surat Ukur tertanggal 27-01-1997 Nomor : 318/1997 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama PT. Arkansa Citra Perkasa;
9. Bahwa kemudian Penggugat menerima surat No. 11/109-3/021, tertanggal 02 Juli 2009, dari Tergugat I pada Poin 2 Butir H, menyatakan bahwa Tergugat I mengharuskan Penggugat untuk membaliknamakan Jaminan berupa sertifikat No. 451 dan No. 168 yang sebelumnya atas nama Ermi Binti Aceh, Neneng Binti Usman, Megawati Binti Rahmad, Hj. Nuriyam, Dody Rontas, Dony Rae, Yuli Rahayu Angraini, Indra Gunawan menjadi atas nama Dony Rae;
10. Bahwa untuk menjamin utang Penggugat sejumlah Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat I, Penggugat selaku debitur menyetujui memberikan/Membebankan Hak Tanggungan objek jaminan kepada Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa No. 05/2009 tertanggal 02 Juli 2009, No. 06/2009 tertanggal 02 Juli 2009 dan No. 13/2009 tertanggal 03 Juli 2009;

11. Bahwa di dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut, posisi Penggugat adalah sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan posisi Tergugat I sebagai Penerima Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan hutang Penggugat selaku Debitur, sejumlah Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) berdasarkan Akad *Wa'ad*, Akad *Al-Musyarakah* dan Akad Pembiayaan dana berputar dengan *Musyarakah*, tertanggal 02 Juli 2009, Nomor. 3, Nomor. 4, dan Nomor. 7;
12. Bahwa disamping 3 objek jaminan tersebut di atas, Penggugat juga menyerahkan surat jaminan bayar piutang senilai Rp. 4.800.000.000,- (empat milyar delapan ratus juta rupiah) dari PT. Truba Jaya Engineering yang diperoleh pada saat Penggugat dan Tergugat I melakukan pengecekan mengenai kebenaran kontrak antara Penggugat dan PT. Truba Jaya Engineering dan PT. Chevron Pasific Indonesia;
13. Bahwa surat jaminan bayar piutang senilai Rp. 4.800.000.000,- (empat milyar delapan ratus juta rupiah) diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan hilang oleh Tergugat I sehingga menimbulkan kesulitan bagi Penggugat untuk melakukan penagihan kepada PT. Truba Jaya Engineering;
14. Bahwa dana senilai Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) yang dicairkan oleh pihak Tergugat I tidak sepenuhnya diterima oleh pihak Penggugat, akan tetapi di deposit/ditahan senilai Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) oleh Tergugat I untuk didebit setiap bulannya setelah dana yang Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) tersebut habis kemudian Penggugat menyetorkan kembali selama beberapa bulan sejumlah ± Rp. 352.000.000,- (tiga ratus lima puluh dua juta rupiah) sehingga total dana yang disetorkan pihak Penggugat untuk pembayaran utang adalah sebesar ± Rp. 952.000.000,- (sembilan ratus lima puluh dua

juta rupiah) walaupun Penggugat belum menerima uang dari PT. Truba Jaya Engineering;

15. Bahwa walaupun Penggugat sudah melakukan pembayaran bagi hasil kepada Tergugat I dengan total ± Rp. 952.000.000,- (sembilan ratus lima puluh dua juta rupiah) namun hutang pokok tetap tidak berkurang dari Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah);
16. Bahwa berdasarkan akad pembiayaan *Al Musyarakah* Nomor 4 Pasal 7 menyatakan sebagai berikut:
 - a. Pada ayat (1) Nasabah dan Bank sepakat, dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa Nisbah dari masing-masing pihak 1,32% (satu koma tiga puluh dua persen) untuk Bank dan 98,68% (sembilan puluh delapan koma enam puluh delapan persen) untuk nasabah. Nasabah dan Bank juga sepakat dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain bahwa pelaksanaan bagi hasil (*Syirkah*) akan dilakukan pada tiap-tiap bulannya. Bank berjanji dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung kerugian yang timbul dalam pelaksanaan akad ini, kecuali apabila kerugian tersebut terjadi karena ketidakjujuran, kelalaian dan /atau pelanggaran yang dilakukan nasabah terhadap yang diatur dalam Pasal 9, 10 dan/atau Pasal 12 akad ini.
 - b. Pada ayat (2) menyatakan Bank baru akan menerima dan mengakui terjadinya kerugian tersebut apabila Bank telah menerima dan menilai kembali segala perhitungan yang dibuat dan disampaikan oleh nasabah kepada Bank, Bank telah menyerahkan hasil penilaiannya tersebut secara tertulis kepada nasabah.
 - c. Pada ayat (3) menyatakan nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, untuk menyerahkan perhitungan usaha yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan berdasarkan akad ini,

secara periodik pada tiap-tiap bulan selambat-lambatnya pada hari ke 5 bulan berikutnya.

- d. Pada ayat (4) menyatakan Bank berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan penilaian kembali atas perhitungan usaha yang diajukan oleh nasabah, selambat-lambatnya pada hari ke 5 sesudah Bank menerima perhitungan usaha tersebut dari nasabah dengan data yang lengkap.
 - e. Pada ayat (5) menyatakan apabila sampai hari ke 28 Bank tidak menyerahkan kembali hasil penilaian tersebut kepada nasabah, maka Bank dianggap secara sah telah menerima dan mengakui perhitungan yang dibuat oleh nasabah.
 - f. Pada ayat (6) menyatakan nasabah dan Bank berjanji dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa Bank hanya akan menanggung segala kerugian secara Proporsional.
17. Bahwa Penggugat secara periodik selalu melaporkan perkembangan usahanya kepada Tergugat I, termasuk tagihannya di PT. Truba Jaya Engineering, sementara pihak Tergugat I tidak pernah memperdulikannya bahkan tidak pernah menilai segala perhitungan yang dibuat dan disampaikan oleh Penggugat, hal tersebut dibuktikan dengan surat menyurat antara Pengugat dan Tergugat I;
18. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas mekanisme bagi hasil menjadi salah satu ciri atau karakteristik perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak, dimana dengan bagi hasil ini menjadi salah satu alternatif bagi masyarakat bisnis, khususnya masyarakat perbankan untuk terhindar dari bunga atau riba. Sistem profit and loss sharing dalam pelaksanaan pembiayaan berbasis Syariah merupakan bentuk dari perjanjian kerjasama antara pemodal (*investor*) dan pengelola modal (*entrepreneur*) dalam menjalankan

kegiatan usaha ekonomi, dimana di antara keduanya akan terikat kontrak di dalam usaha tersebut jika mendapat keuntungan akan dibagi dua sesuai nisbah kesepakatan di awal perjanjian, dan begitu pula bila usaha mengalami kerugian akan ditanggung bersama sesuai porsi masing-masing, kerugian bagi pemodal tidak mendapatkan kembali modal investasinya secara utuh ataupun keseluruhan, dan bagi pengelola modal tidak mendapatkan upah/hasil dari jerih payahnya atas kerja yang telah dilakukannya;

19. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, walaupun Penggugat telah menjelaskan keadaan yang terjadi kepada Tergugat I, namun terkesan pihak Tergugat I tidak pernah memperdulikan kondisi yang dialami oleh Penggugat, terbukti Penggugat juga menerima Surat Peringatan I (satu) dari Tergugat I No. 14/1338-3/021 tanggal 07 September 2012;
20. Bahwa Tergugat I juga mengirimkan surat undangan pertemuan nasabah atas nama Anugrah Kemilau Usaha (Penggugat), dengan Surat Tertanggal 20 September 2012 Nomor : 14/1396-3/021;
21. Bahwa Penggugat sudah menanggapi secara tertulis surat dari Tergugat I berdasarkan surat tertanggal 21 September 2012 Nomor : 001/AKU-JWB-KOL/IX/2012 yang pada intinya tetap memberitahukan bahwa tagihan pokok Penggugat sedang mengalami permasalahan, dalam proses penyelesaian melalui jalur hukum di Badan Arbitrase Nasional Indonesia antara Penggugat dengan PT. Truba Jaya Engineering kemudian gugatan Penggugat dikabulkan (menang) di Badan Arbitrase Nasional Indonesia;
22. Bahwa dikarenakan macetnya pembayaran dari PT. Truba Jaya Engineering yang berimbas tertunggaknya angsuran kredit Penggugat kepada Tergugat I, maka Penggugat melakukan perundingan atau musyawarah dengan Tergugat I dikantor Tergugat I cabang Pekanbaru untuk mencari jalan keluar terhadap

permasalahan yang terjadi dan mendapat beberapa opsi (pilihan) sebagai berikut :

- a. Menyepakati untuk membangun rumah diatas tanah yang dijadikan agunan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 05/2009 tanggal 02 Juli 2009;
- b. Menjual aset lain untuk pembayaran hutang;
Sehingga terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I untuk membangun perumahan, kemudian direalisasikan oleh Penggugat dengan membangun satu unit rumah contoh disertai brosur untuk prospek marketingnya;

23. Bahwa setelah brosur disebar dan rumah contoh berdiri akhirnya ada beberapa orang konsumen yang tertarik untuk membeli dan bersedia memberikan uang muka, namun timbul masalah baru yaitu pihak Tergugat I tidak bersedia memecah suratnya dengan alasan yang tidak sesuai dengan kesepakatan sebelumnya sehingga beberapa orang calon konsumen yang tadinya tertarik untuk membeli akhirnya membatalkan jual beli dengan alasan takut terjadi masalah dikemudian hari;

24. Bahwa Penggugat kembali melayangkan surat kepada Tergugat I tanggal 02 Mei 2013 dengan Nomor : 012/AKU-JWB-KOL/V/2013, yang pada intinya tetap ingin mengembangkan usaha pengembangan perumahan dan pembagian keuntungan serta membayar seluruh kewajiban Penggugat berdasarkan Akad No. 3, No. 4, No. 7 akan tetapi tidak mendapatkan tanggapan sama sekali oleh Tergugat I;

25. Bahwa pihak Tergugat I telah mencederai kesepakatan di atas dengan mengirim Surat Nomor : 16/1329-3/021 tertanggal 25 September 2014 dan Surat Nomor : 16/1443-3/021 tertanggal 13 Oktober 2014, yang pada intinya Penggugat harus memenuhi kewajibannya, hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

26. Bahwa kemudian Penggugat menanggapi surat dari Tergugat I surat Nomor : 16/1329-3/021 tertanggal 25 September 2014 dan Surat Nomor : 16/1443-3/021 tertanggal 13 Oktober 2014 dengan jawaban Surat Nomor : 013/AKU-JWB-KOL/XII/2014 tertanggal 20 Desember 2014 dari Penggugat, yang pada intinya Penggugat meminta izin secara tertulis sesuai kesepakatan untuk membangun perumahan dilahan yang menjadi objek jaminan, yang mana dari hasil transaksi penjualan atas satu unit rumah bisa di musyawarahkan untuk pembayaran tunggakan angsuran kredit, dan Penggugat juga meminta Tergugat I untuk memberikan Nomor rekening angsuran hutang pokok kewajiban Penggugat, namun tidak ada tanggapan dari Tergugat I;
27. Bahwa Penggugat sangat keberatan ketika menerima Surat Nomor : 16/1884-3/021 tertanggal 30 Desember 2014 dari Tergugat I perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi, melalui perantara Tergugat IV (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL) Pekanbaru yang akan melakukan lelang jaminan milik Penggugat, yakni :
- a. Ruko, Jalan Kh Ahmad Dahlan No. 16 A, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Berdasarkan Bukti Kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 451 / Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE;
 - b. Tanah dan Bangunan di Jalan Kh. Ahmad Dahlan, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Berdasarkan Bukti Kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 186 / Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE;
28. Bahwa mengetahui hal tersebut dengan iktikad baik Penggugat mengirimkan Surat Nomor : 015/AKU-JWB-BSM/I/2015 tertanggal 30 Januari 2015, yang pada intinya tetap menawarkan perundingan-perundingan sebagaimana yang Penggugat berikan dalam surat-surat sebelumnya berdasarkan hasil musyawarah antara Penggugat dengan Tergugat I dan menyatakan keberatan

terhadap Lelang Eksekusi Agunan SHM No. 451 dan SHM No. 186 Desa Sukajadi agar dikaji ulang dan dipertimbangkan lagi;

29. Bahwa Tergugat I tidak pernah mananggapi permintaan Penggugat sebagaimana Surat Nomor : 015/AKU-JWB-BSM/I/2015 tertanggal 30 Januari 2015, akan tetapi Tergugat I justru menyurati Penggugat dengan surat Nomor : 17/662-3/WRG tertanggal 26 Februari 2015, pada intinya Tergugat I memberitahukan pelaksanaan lelang tahap I terhadap objek agunan SHM No. 451 dan 186, telah dilakukan akan tetapi tidak ada peminat lelang, dan akan melanjutkan lelang tahap II melalui KPKNL Pekanbaru (TERGUGAT IV);
30. Bahwa setelah mengetahui hal tersebut Penggugat kembali bertemu dengan pihak Tergugat I yang diwakili oleh pihak Bank Mandiri Syariah Pusat Di kantor cabang Tergugat I di Jalan Sudirman Pekanbaru sekitar bulan Maret 2015, dengan menyampaikan keberatan terhadap dilaksanakannya lelang oleh pihak Bank Mandiri Syariah, dengan adanya keberatan tersebut Penggugat tetap diberikan kesempatan untuk membangun rumah dan menjualnya;
31. Bahwa dalam progress 1 (satu) bulan sejak pertemuan tersebut Penggugat telah menyiapkan pembangunan satu unit rumah contoh disertai brosur untuk prospek marketingnya, namun pada saat Penggugat kembali meminta Tergugat untuk pemecahan sertifikat namun Tergugat I menyatakan pemecahan sertifikat apabila rumah sudah laku terjual/dibeli oleh konsumen, merupakan sesuatu hal yang tidak mungkin karena konsumen takut akan terjadi masalah dikemudian hari;
32. Bahwa hasil kesepakatan tersebut diatas tidak ditindak lanjuti oleh Tergugat I, akan tetapi Tergugat I malah mengirimkan surat Nomor. 17/2199-3/WFR tertanggal 24 Agustus 2015 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi, akan dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 18 September 2015;

33. Bahwa terhadap pemberitahuan adanya Lelang Eksekusi tertanggal 24 Agustus 2015, Penggugat baru menerima surat tersebut tanggal 30 Oktober 2015;
34. Bahwa terhadap adanya proses pelelangan tersebut Penggugat tidak mengetahui objek agunan/jaminan, apakah pernah diumumkan di dalam surat kabar harian seperti yang diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 40/PMK.07/2006 Pasal 19 ayat (2) menyatakan "Pengumuman lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit ditempat yang terdekat atau di Ibukota Provinsi yang bersangkutan dan beredar diwilayah kerja KP2LN atau wilayah Jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang akan dijual". Ayat (3) poin b menyatakan "pengumuman surat kabar harian yang terbit di Ibukota Provinsi harus pada surat kabar yang mempunyai tiras/oplah paling sedikit 15.000 (lima belas ribu) eksemplar";
35. Bahwa terhadap objek agunan/jaminan tersebut telah dilaksanakan lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor. 985/2015 tertanggal 17 November 2015, yang mana telah dimenangkan oleh Tergugat II objek lelang SHM No. 451/Sukajadi dan terhadap objek lelang SHM Nomor. 186/Sukajadi, dimenangkan oleh Tergugat III;
36. Bahwa terhadap objek agunan/jaminan yang dimenangkan oleh Tergugat II dan Tergugat III baru diketahui oleh Penggugat ketika Tergugat III menyerahkan risalah lelang kepada Penggugat tanggal 14 Januari 2016, dimana pada saat itu Tergugat III secara paksa menyuruh Penggugat untuk mengosongkan objek lelang SHM Nomor. 186/Sukajadi, tanpa melalui penetapan pengadilan (Pasal 200 HIR-Reglemen Indonesia);
37. Bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan surat Nomor: 049/S-AR/II/2017 tanggal 13 Februari 2017 permohonan klarifikasi objek lelang pada Tergugat IV, dengan jawaban dari Tergugat IV melalui surat Nomor: S-408/WKN.03/KNL.03/2017

tanggal 20 Februari 2017 menyatakan “bahwa terhadap objek-objek lelang berupa tanah sesuai SHM Nomor : 451/Sukajadi dan SHM 186/Sukajadi sudah pernah dilakukan lelang. Pelaksanaan lelang terakhir dilaksanakan pada tanggal 18 september 2015 dan dalam pelaksanaan lelang tersebut terhadap objek-objek lelang di atas tidak ada yang mengajukan penawaran”;

38. Bahwa objek-objek lelang berupa tanah sesuai SHM Nomor : 451/Sukajadi dan SHM 186/Sukajadi yang dimenangkan oleh Tergugat II dan Tergugat III tidak melalui prosedur lelang resmi;
39. Bahwa perbuatan Tergugat I yang tidak melaksanakan proses lelang sebagaimana yang telah diatur oleh Undang-Undang dipersyaratkan oleh peraturan/hukum yang berlaku merupakan perbuatan melawan hukum;
40. Bahwa perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang secara diam-diam membeli objek-objek lelang kepada Tergugat I padahal mengetahui objek-objek lelang tersebut masih dalam proses hukum adalah Perbuatan Melawan Hukum, dan Perbuatan Tergugat IV sebagai perantara dalam penjualan objek sengketa tidak berdasarkan hukum;
41. Bahwa perbuatan Tergugat IV yang tetap melaksanakan lelang walaupun peserta lelang hanya satu dan sebagai pejabat lelang tidak melakukan kewajibannya mengoptimalkan penawaran dan harga jual lelang adalah Perbuatan Melawan Hukum;
42. Bahwa perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang tidak memenuhi iktikad baik sebagai pembeli lelang dengan melakukan konspirasi/kerjasama dengan Tergugat I untuk menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
43. Bahwa perbuatan Turut Tergugat sebagai administrator pertanahan di kota Pekanbaru memproses permohonan balik nama Tergugat II dan III yang dasar permohonannya adalah sebagai pembeli/pemenang lelang yang cacat hukum, sehingga akibatnya

SHM Nomor. 451, SHM Nomor. 186 (alamat objek), berganti nama dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II dan Tergugat III;

44. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, II, III dan IV yang merugikan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;

45. Bahwa apabila putusan Pengadilan Agama Pekanbaru ini nantinya tidak dapat dilaksanakan oleh Tergugat I secara sukarela, maka wajib bagi Tergugat I untuk membayar ganti kerugian Materiil tersebut kepada Penggugat;

46. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, II, III dan IV yang merugikan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum maka wajib bagi Tergugat I, II, III dan IV untuk membayar ganti kerugian Immateriil tersebut kepada Penggugat;

47. Bahwa jumlah kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah :

a. Kerugian Materiil

Atas permohonan lelang sepihak yang dilakukan oleh Tergugat I, yakni:

- Ruko Jalan . KH. Ahmad Dahlan No. 16 A, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Berdasarkan Bukti Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor. 451/Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE. senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
- Tanah Dan Bangunan di Jalan KH. Ahmad Dahlan, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Dalam Sertifikat Hak Milik Nomor. 186/Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE, senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Sehingga Total kerugian Materiil Penggugat Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil

Bahwa atas Perbuatan Tergugat III, III, dan IV membuat nama baik dan Reputasi Penggugat yang selama ini baik menjadi kurang baik di mata rekanan bisnis

Penggugat, yang mana Penggugat tidak lagi dapat mengikuti Tender/Lelang (blacklist), serta tidak lagi dipercaya oleh lembaga pembiayaan lainnya (telah diblacklis oleh Bank Indonesia) sehingga kerugian Immateriil Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), Jumlah total kerugian yang diderita Penggugat adalah senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dibayar secara tanggung renteng;

48. Bahwa atas keterlambatan menjalankan putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka mohon kepada Majelis Hakim menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwang Soom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsd*) secara tanggung renteng;
49. Bahwa untuk menjamin terlaksananya eksekusi pengembalian status Hak Tanggungan dalam perkara a quo, yang mana Penggugat Sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan Tergugat I sebagai Penerima Hak Tanggungan, dan agar gugatan a quo tidak sia-sia (*illusioner*), maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Pekanbaru dan/atau melalui Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo untuk dilakukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) dalam perkara ini dan Mengingat Pasal 261 RBg/Pasal 227 HIR, maka permohonan sita akan Penggugat ajukan pada saat perkara berjalan di Tingkat Pertama Pengadilan Agama Pekanbaru, yaitu :
- a. Ruko, Jalan . Kh Ahmad Dahlan No. 16 A, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Berdasarkan Bukti Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor. 451 / Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE;

- b. Tanah Dan Bangunan di Jalan Kh. Ahmad Dahlan, Sukajadi, Kota Pekanbaru -Riau. Dalam Sertifikat Hak Milik Nomor. 186 / Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE;

50. Bahwa oleh karena gugatan a quo berdasarkan hukum dan bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka patut dan pantaslah kiranya untuk dilakukan putusan serta merta (*Uitvoerbar Bij Vorraad*) meskipun ada upaya hukum Perlawanan, Banding, Kasasi, maupun *Verzet*;

51. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat memiliki dasar hukum yang kuat dan bukti-bukti otentik, maka sudah sepatutnya Tergugat I, II, III dan IV membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo;

52. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, sudah sepantasnya dalil-dalil gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya;

Berdasarkan alasan/dalil-dalil di atas, Penggugat mohon agar Bapak Ketua/Hakim Pengadilan Agama Pekanbaru memanggil para pihak dan memeriksa serta mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah sebagai Penggugat yang benar dan beriktikad baik;
3. Menyatakan Akad Pembiayaan, yakni :
 - a. Akad kesepahaman (*WA'AD*) Nomor : 3 (tiga);
 - b. Akad Pembiayaan *Al-Musyarakah* Nomor : 4 (empat), dan;
 - c. Akad *Musyarakah* Nomor : 7 (tujuh).Adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Tergugat I, II, III, dan IV melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Membatalkan Permohonan Lelang Eksekusi yang dilakukan sepihak oleh Tergugat I melalui Tergugat IV;

6. Membatalkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat IV, yakni berdasarkan :
 - a. Kutipan Risalah Lelang Nomor.985/2015 tertanggal 17 November 2015, dengan Nama Pembeli Tergugat II;
 - b. Kutipan Risalah Lelang Nomor.985/2015 tertanggal 17 November 2015, dengan nama pembeli Tergugat III;
7. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk :
 - i. Membatalkan peralihan dan mengembalikan Hak Milik atas Ruko, Jalan. Kh Ahmad Dahlan Nomor. 16 A, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Berdasarkan Bukti Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor. 451 / Desa Sukajadi Kembali Atas Nama Dony Rae, SE.;
 - ii. Membatalkan peralihan dan mengembalikan Hak Milik atas Tanah dan Bangunan di Jalan KH. Ahmad Dahlan, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Dalam Sertifikat Hak Milik Nomor. 186 / Desa Sukajadi kembali Atas Nama Dony Rae, SE;
8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat IV untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor. 451 ke status Hak Tanggungan Nomor : 4064/2009;
9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat IV untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor. 186 kedalam status Hak Tanggungan Nomor : 4065/2009;
10. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk menghitung kembali nilai kerugian yang dialami oleh Penggugat sesuai dengan prinsip dasar Ekonomi Syariah;
11. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk melakukan penjadwalan kembali (*Rescheduling*), Persyaratan kembali (*Reconditioning*) dan penataan kembali (*Restructuring*), sesuai dengan Akad Pembiayaan
 - a. Akad kesepakatan (*WA'AD*) Nomor : 3 (tiga);
 - b. Akad Pembiayaan *Al-Musyarakah* Nomor : 4 (empat), dan;

c. Akad *Musyarakah* Nomor : 7 (tujuh);

12. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk mengganti kerugian apabila putusan Pengadilan Agama Pekanbaru ini nantinya tidak dapat dilaksanakan oleh Tergugat I secara sukarela, maka wajib bagi Tergugat I untuk membayar ganti kerugian tersebut kepada Penggugat secara materiil yakni :

Kerugian Materiil

- Objek berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 451 / Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
- Objek berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 186 / Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Sehingga Total kerugian Materiil Penggugat Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

13. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, II, III dan IV untuk mengganti Kerugian Immateriil yang dialami Penggugat yakni :

Kerugian Immateriil

- Senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah); Sehingga Total Kerugian baik materiil maupun immateriil senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

14. Menghukum dan memerintahkan para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwang Soom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsd*) secara tanggung renteng;

Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) dalam perkara ini yaitu tanah dan Bangunan rumah tinggal yang berlokasi :-

- Ruko, Jalan. KH. Ahmad Dahlan Nomor. 16 A, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Berdasarkan Bukti Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor. 451 / Desa Sukajadi;
- Tanah dan Bangunan di Jalan KH. Ahmad Dahlan, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Dalam Sertifikat Hak Milik Nomor. 186/Desa Sukajadi;

15. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbar Bij Vorraad*) meskipun ada Perlawanan Banding, Kasasi, maupun Verzet;

16. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Atau jika Pengadilan Agama Pekanbaru berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, hadir di persidangan, sedangkan Tergugat IV dan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak pula mengutus orang lain sebagai wakil atau kuasanya yang sah, meskipun berdasarkan relaas panggilan Nomor 1294/Pdt.G/2017/PA.Pbr, yang dibacakan Hakim Ketua Majelis di persidangan, Tergugat IV dan Turut Tergugat telah dipanggil secara resmi dan patut dan tidak ternyata ketidakhadiran Tergugat IV dan Turut Tergugat tersebut disebabkan alasan yang dibenarkan undang-undang;

Bahwa meskipun Tergugat IV dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan, tetapi karena Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III hadir di persidangan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (5) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Hakim Ketua Majelis telah memerintahkan kepada pihak-pihak yang berperkara untuk menempuh proses mediasi dengan mediator yang disepakati bersama, yaitu Dra. Ilfa Susanti, SH, MH, Mediator dari Hakim Pengadilan Agama Pekanbaru,

sebagaimana tersebut dalam Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 1294/Pdt.G/2017/PA.Pbr bertanggal 04 Oktober 2017;

Bahwa Mediator telah menyampaikan laporan hasil mediasi secara tertulis kepada Hakim Majelis dengan laporan bertanggal 23 Oktober 2017, yang pada pokoknya menyatakan bahwa mediasi sudah dilaksanakan, tetapi tidak berhasil mencapai kesepakatan damai;

Bahwa meski dalam laporan mediator kepada Hakim Majelis telah dilakukan mediasi dan tidak berhasil, Hakim Majelis di dalam persidangan telah berupaya mendamaikan antara Penggugat dengan para Tergugat, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa oleh karena mediasi yang dilakukan mediator dan perdamaian yang diupayakan Majelis Hakim tidak berhasil, maka dibacakan surat gugatan Penggugat dengan mengajukan perubahan gugatan secara tertulis bertanggal 08 November 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. Tertulis dalam Gugatan Hal 12 Point 47 B Kerugian Immateriil

Bahwa atas Perbuatan Tergugat III, III, dan IV membuat nama baik dan Reputasi Penggugat yang selama ini baik menjadi kurang baik di mata rekanan bisnis Penggugat, yang mana Penggugat tidak lagi dapat mengikuti Tender/Lelang (*blacklist*), serta tidak lagi dipercaya oleh lembaga pembiayaan lainnya (telah diblacklis oleh Bank Indonesia) sehingga kerugian *Immateriil* Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), Jumlah total kerugian yang diderita Penggugat adalah senilai Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dibayar secara tanggung renteng;

Seharusnya berbunyi :

Bahwa atas Perbuatan Tergugat II, III, dan IV membuat nama baik dan Reputasi Penggugat yang selama ini baik menjadi kurang baik di mata rekanan bisnis Penggugat, yang mana Penggugat

tidak lagi dapat mengikuti Tender /Lelang (*blacklist*), serta tidak lagi dipercaya oleh lembaga pembiayaan lainnya (telah *blacklis* oleh Bank Indonesia) sehingga kerugian *Immateriil* Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), jumlah total kerugian yang diderita Penggugat adalah senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dibayar secara tanggung renteng

2. Tertulis dalam Gugatan hal 14 Nomor .7 Posita Gugatan

7. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk:

- i. Membatalkan Peralihan dan mengembalikan Hak Milik atas Ruko, Jalan.Kh Ahmad Dahlan Nomor. 16 A, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Berdasarkan Bukti Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor. 451 / Desa Sukajadi Kembali Atas Nama Dony Rae, SE.;
- ii. Membatalkan Peralihan dan mengembalikan Hak Milik atas Tanah Dan Bangunan di jalan KH.Ahmad Dahlan, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Dalam Sertifikat Hak Milik Nomor. 186/Desa Sukajadi kembali Atas Nama Dony Rae, SE;

Seharusnya Berbunyi :

14. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan.

3. Tertulis dalam Gugatan Hal 14 Posita Gugatan

8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat IV untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor. 451 ke status Hak Tanggungan Nomor : 4064/2009;

9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat IV untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor. 186 kedalam status Hak Tanggungan Nomor: 4065/2009;
10. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk menghitung kembali nilai kerugian yang dialami oleh Penggugat sesuai dengan prinsip dasar Ekonomi Syariah;
11. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk melakukan penjadwalan kembali (*Rescheduling*), persyaratan kembali (*Reconditioning*) dan penataan kembali (*Restructuring*), sesuai dengan Akad Pembiayaan:
 - a. Akad kesepakatan (*WA'AD*) Nomor: 3 (tiga);
 - b. Akad Pembiayaan *Al-Musyarakah* Nomor: 4 (empat), dan;
 - c. Akad *Musyarakah* Nomor : 7 (tujuh);
12. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk mengganti Kerugian apabila putusan Pengadilan Agama Pekanbaru ini nantinya tidak dapat dilaksanakan oleh Tergugat I secara sukarela, maka wajib bagi Tergugat I untuk membayar ganti kerugian tersebut kepada Penggugat secara materiil yakni :

Kerugian Materiil

- Objek berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 451 / Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
- Objek berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 186 / Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Sehingga total kerugian Materiil Penggugat Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

13. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat I, II, III dan IV untuk mengganti

Kerugian Immateriil yang dialami Penggugat yakni :

Kerugian Immateriil

- Senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah); sehingga Total Kerugian baik materiil maupun immateriil senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

14. Menghukum dan Memerintahkan Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwang Soom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsd*) secara tanggung renteng;

Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) dalam perkara ini yaitu tanah dan bangunan rumah tinggal yang berlokasi :

- Ruko, Jalan. KH. Ahmad Dahlan Nomor. 16 A, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau.

Berdasarkan Bukti Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor. 451/ Desa Sukajadi; Tanah dan Bangunan di jalan KH. Ahmad Dahlan, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Dalam Sertifikat Hak Milik Nomor. 186/Desa Sukajadi

Seharusnya berbunyi :

7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat IV untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 451 ke status Hak Tanggungan Nomor : 4064/2009;

8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat IV untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor. 186 kedalam status Hak Tanggungan Nomor: 4065/2009;
9. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk menghitung kembali nilai kerugian yang dialami oleh Penggugat sesuai dengan prinsip dasar Ekonomi Syariah;
10. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk melakukan penjadwalan kembali (*Rescheduling*), persyaratan kembali (*Reconditioning*) dan penataan kembali (*Restructuring*), sesuai dengan Akad Pembiayaan:
 - a. Akad kesepahaman (*WA'AD*) Nomor: 3 (tiga);
 - b. Akad Pembiayaan *Al-Musyarakah* Nomor: 4 (empat), dan;
 - c. Akad *Musyarakah* Nomor : 7 (tujuh);
11. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk mengganti kerugian apabila putusan Pengadilan Agama Pekanbaru ini nantinya tidak dapat dilaksanakan oleh Tergugat I secara sukarela, maka wajib bagi Tergugat I untuk membayar ganti kerugian tersebut kepada Penggugat secara materiil yakni :

Kerugian Materiil

- Objek berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor.451/Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
- Objek berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 186/Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Sehingga Total kerugian Materiil Penggugat Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

12. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, II, III dan IV untuk mengganti Kerugian Immateriil yang dialami Penggugat yakni :

Kerugian Immateriil

- Senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah); Sehingga Total Kerugian baik materiil maupun immateriil senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

13. Menghukum dan memerintahkan para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwang Soom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsd*) secara tanggung renteng;

Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) dalam perkara ini yaitu tanah dan Bangunan rumah tinggal yang berlokasi;

- Ruko, Jalan. KH. Ahmad Dahlan Nomor.16 A, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau.

Berdasarkan Bukti Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor. 451 / Desa Sukajadi tanah dan bangunan di jalan KH. Ahmad Dahlan, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Dalam Sertifikat Hak Milik Nomor. 186/Desa Sukajadi;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, menyampaikan jawaban secara tertulis pada persidangan tanggal 15 November 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1 .JAWABAN TERGUGAT I:

A. Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

1. Perubahan Meteri Gugatan

Bahwa dalam suratnya tanggal 8 November 2017 Penggugat mengajukan adanya perubahan terhadap materi gugatan pada halaman 14, butir 7 posita gugatan. Dalam butir 2 terdapat perubahan posita yang material, karena awalnya Penggugat dalam butir 7 posita gugatan menyatakan menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk membatalkan peralihan dan mengembalikan SHM Nomor 451 dan SHM Nomor 186 atas nama Dony Rae, SE menjadi menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan, , karena berdasarkan Pasal 127 Rv perubahan gugatan diperbolehkan sepanjang tidak mengubah dan menambah petitum dan pokok tuntutan, oleh karena itu perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat tersebut haruslah ditolak;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa Penggugat sebelumnya pernah mengajukan gugatan kepada Tergugat I dalam perkara Nomor 0765/Pdt.G/2016/PA.Pbr. dengan materi gugatan yang sama dengan perkara a quo dengan para pihak yang sama , para pihaknya adalah PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru sebagai Tergugat, Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Pekanbaru (KPKNL) sebagai Turut Tergugat I, Uki Hartono sebagai Turut Tergugat II, Wariah sebagai Turut Tergugat III, dan Badan Pertanahan Nasional Pekanbaru sebagai Tergugat IV

Bahwa, terhadap perkara gugatan dimaksud Pengadilan Agama Pekanbaru dalam putusannya Nomor 0765/Pdt.G/2016/PA.Pbr. tanggal 7 Nopember 2016 telah membuat amar putusan yang pada intinya bahwa gugatan Penggugat telah kurang pihak, karena gugatan Penggugat telah kurang pihak yang seharusnya Penggugat mengikutsertakan para pihak, yaitu : PT Truba Jaya Engineering dan Kantor KJPP Samsul Hadi, Wahyono Adi Hendra Gunawan & Rekan.

Bahwa fakta hukumnya, Penggugat dalam perkara a quo, walaupun materi gugatannya sama dengan perkara Nomor 0765/Pdt.G/2016/PA.Pbr, namun Penggugat tidak melaksanakan perintah

Pengadilan Agama Pekanbaru dalam putusannya Nomor 0765/Pdt.G/2016/PA.Pbr. tanggal 7 Nopember 2016 yang menyatakan bahwa seharusnya Penggugat menarik pihak lain dalam perkara a quo yaitu : PT Truba Jaya Engineering dan Kantor KJPP Samsul Hadi, Wahyono Adi Hendra Gunawan & Rekan.

Bahwa walaupun penentuan pihak- pihak dalam gugatan adalah hak Penggugat, namun sesuai dengan hasil pemeriksaan dari majelis hakim sesuai dengan bunyi putusan Pengadilan Agama Pekanbaru dalam putusannya Nomor : 0765/Pdt.G/2016/PA.Pbr. tanggal 7 Nopember 2016 seharusnya Penggugat mengikutsertakan PT Truba Jaya Engineering dan Kantor KJPP Samsul Hadi, Wahyono Adi Hendra Gunawan & Rekan.

Bahwa dengan demikian, menjadi permasalahan hukum terkait formalitas gugatan dalam perkara a quo apabila Penggugat tidak menarik PT Truba Jaya Engineering dan Kantor KJPP Samsul Hadi, Wahyono Adi Hendra Gunawan & Rekan sebagai para pihak. Posisi PT Truba Jaya Engineering dan Kantor KJPP Samsul Hadi, Wahyono Adi Hendra Gunawan & Rekan sangat penting dalam perkara a quo untuk menjelaskan posisi hukum Penggugat dan Tergugat I sebenarnya, sehingga sudah seharusnya Penggugat menarik pihak tersebut.

Bahwa apabila Penggugat tidak menarik PT Truba Jaya Engineering dan Kantor KJPP Samsul Hadi, Wahyono Adi Hendra Gunawan & Rekan maka akan menimbulkan kesan bahwa Penggugat dengan sengaja tidak melibatkan PT Truba Jaya Engineering dan Kantor KJPP Samsul Hadi, Wahyono Adi Hendra Gunawan & Rekan. untuk menyembunyikan fakta hukum yang sebenarnya dalam perkara a quo, sehingga akan menimbulkan permasalahan hukum yang baru apabila perkara a quo diputus.

Bahwa atas dasar fakta hukum tersebut di atas, mengingat PT Truba Jaya Engineering dan Kantor KJPP Samsul Hadi, Wahyono Adi

Hendra Gunawan & Rekan tidak dimasukan sebagai pihak dalam perkara a quo maka mohon kiranya majelis hakim PA Pekanbaru menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas dan nyata oleh Tergugat I.
2. Bahwa Tergugat I hanya akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terjadi dan bukan berdasarkan prasangka- prasangka Penggugat yang tidak berdasar, dimana dasar hubungan hukum Tergugat I dan Penggugat adalah pembiayaan modal kerja yang tidak dapat diselesaikan oleh Penggugat sesuai dengan akad pembiayaan dan turunannya.
Latar belakang pemberian fasilitas pembiayaan kepada Penggugat.
3. Bahwa Tergugat I terlebih dahulu akan menjelaskan latar belakang pemberian fasilitas pembiayaan kepada Penggugat, sehingga majelis hakim yang memeriksa perkara ini tidak terjebak dan terbawa oleh dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak sesuai dengan fakta-fakta sebenarnya.
 - a. Bahwa Penggugat pada tanggal 2 Juli 2009 mendapatkan fasilitas pinjaman dari Tergugat I berupa pembiayaan dengan total sebesar Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) dengan jangka waktu pembiayaan 12 bulan, dengan rincian yaitu fasilitas *Waad Musyarakah* dengan tujuan pembiayaan modal kerja untuk piping di area NDD 12 PT CPI sebesar Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah), berdasarkan Akad Pembiayaan *Al Musyarakah* Nomor.4 tanggal 2 Juli 2009 dibuat dihadapan Nusyirwan Koto, SH.,M.Kn Notaris di Pekanbaru dan Akad Pembiayaan Dana Berputar (PDB) Al

Musyarakah Nomor .7 tanggal 2 Juli 2009 dengan tujuan take over modal kerja dari BRI sebesar Rp. 600.000.000.(enam ratus juta rupiah);

- b. Bahwa untuk menjamin tertibnya pembayaran dan pelunasan angsuran kewajiban kepada Tergugat I, Penggugat memberikan beberapa agunan berupa:
- SHGB Nomor .336/Rejosari seluas 34.415 m2, yang terletak di kelurahan Rejosari, Kecamatan Bukit Raya, kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai surat ukur tertanggal 27 Januari 1997 Nomor 318/1997 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Hajjah Nuriam, Dodi Rontas, Dony Rae, Indra Gunawan, Yuli Rahayu Anggraini, yang diikat secara yuridis sempurna berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor.4066/2009.
 - SHM Nomor 451/Sukajadi, seluas 152 m2, yang terletak di Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam surat Ukur tertanggal 29-04-2004 Nomor 108/Sukajadi/2004 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Dony Rae, yang diikat secara yuridis sempurna berdasarkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor. A064/2009.
 - SHM Nomor.186/Sukajadi, seluas 289 m", yang terletak di kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam surat ukur tertanggal 27-05-1994 Nomor 1924/1994 yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan kota Pekanbaru, atas nama Dony Rae yang telah diikat yang diikat secara yuridis sempurna berdasarkan SHT Nomor 4065/2009.
- c. Bahwa permasalahan timbul ketika Penggugat tidak dapat menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, meskipun beberapa kali atas fasilitas pembiayaan Tergugat I sudah

- dilakukan perpanjangan jangka waktu pembayaran;
- d. Bahwa Tergugat I juga telah beberapa kali mengingatkan Penggugat perihal penyelesaian kewajibannya baik melalui pertemuan, surat menyurat, namun tidak ada progress yang nyata dari Penggugat.
 - e. Bahwa oleh karena kewajiban Penggugat sudah lama menunggak dan tidak ada penyelesaiannya, maka Tergugat I melayangkan surat Peringatan 1, 2 dan 3 kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya.
 - f. Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat menyelesaikan kewajibannya, maka Tergugat I melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui Tergugat IV.

Tanggapan Atas Dalil - Dalil Penggugat

4. Bahwa haruslah ditolak butir 12 dan 13 posita gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa surat jaminan bayar piutang senilai Rp. 4.800.000.000,- (empat milyar delapan ratus juta rupiah) hilang oleh Tergugat I, sehingga Penggugat mendalilkan kesulitan melakukan penagihan kepada PT Truba Jaya Engineering. Dalil gugatan Penggugat sangat tendesius dan sangat tidak berdasar, karena Penggugat tidak punya bukti yang menjelaskan bahwa Tergugat I telah menerima surat jaminan bayar piutang senilai Rp. 4.800.000.000,- (empat milyar delapan juta rupiah) yang diserahkan oleh Penggugat dan saat ini telah hilang oleh Tergugat I.
5. Tergugat I tidak pernah menerima surat jaminan pembayaran piutang sebagaimana Penggugat dalilkan. Oleh karenanya Tergugat I *mensoomer* kepada Penggugat agar menunjukkan bukti tanda terima tersebut kepada Tergugat I.
6. Bahwa haruslah ditolak butir 14 posita gugatan Penggugat yang menyatakan tidak menerima sepenuhnya pencairan dana Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) karena terdapat

dana sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang ditahan oleh Tergugat I untuk didebet setiap bulannya. Adapun alasan penolakan Tergugat I, karena fakta hukumnya Tergugat I telah mencairkan seluruh dana tersebut ke rekening Penggugat sebesar Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) sesuai dengan bukti pencairan fasilitas pembiayaan yang diajukan oleh Penggugat.

7. Bahwa dengan demikian juga harus ditolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah menahan dana milik Penggugat sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), untuk didebet setiap bulannya oleh Penggugat. Alasan penolakannya adalah karena Tergugat I tidak pernah menahan dana milik yang sudah dicairkan ke rekening Penggugat. Untuk itu Tergugat I mensomeer Penggugat agar menunjukkan bukti adanya surat pemblokiran / penahanan yang dilakukan oleh Tergugat I.
8. Bahwa demikian juga dahulu Penggugat yang menyatakan telah menyetorkan dana sebesar Rp.352.000.000,- (tiga ratus lima puluh dua juta rupiah), kepada Tergugat I haruslah ditolak, karena fakta hukumnya Penggugat tidak pernah menyetorkan dana sebesar Rp.352.000.000,- (tiga ratus lima puluh dua juta rupiah), kepada Tergugat I.
9. Bahwa harus ditolak dalil - dalil Penggugat pada butir 16 s/d 18 Tergugat I menyarankan kepada Penggugat untuk membaca kembali Akad Pembiayaan *Al Musyarakah* Nomor.4 dan Akad Pembiayaan Dana Berputar (PDB) *Al Musyarakah* Nomor .7 terutama Pasal 5 yang mengatur sebagai berikut:

"Bank baru akan menerima dan mengakui terjadinya kerugian tersebut, apabila Bank telah menerima dan menilai kembali segala perhitungan yang dibuat dan disampaikan oleh Nasabah kepada Bank, dan Bank telah menyerahkan hasil penilaiannya tersebut secara tertulis kepada Nasabah".
10. Bahwa sampai saat ini hingga gugatan diajukan Penggugat,

Penggugat belum pernah mengajukan laporan secara periodik kepada Tergugat I sebagaimana butir 17 posita gugatan terkait jalannya usaha Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 5 Akad Pembiayaan AI Musyarakah Nomor.4 dan Akad Pembiayaan Dana Berputar (PDB) AI Musyarakah Nomor 7, dimana kemudian Tergugat I terlebih dahulu akan melakukan penilaian dan perhitungan usaha sebagaimana laporan yang dibuat oleh Penggugat. Ternyata sesuai fakta hukum yang ada, hal dimaksud tidak pernah dilakukan Penggugat. Jadi fakta hukum yang sebenarnya adalah Penggugat tidak pernah membuat laporan sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 5 Akad Pembiayaan AI Musyarakah Nomor 4 dan Akad Pembiayaan Dana Berputar (PDB) AI Musyarakah Nomor 7 dimaksud dengan kata lain Penggugat sendiri yang telah tidak mematuhi akad - akad yang telah di tanda tangani sendiri oleh Penggugat.

11. Bahwa terkait dalil – dalil Penggugat butir 21 yang pada pokoknya menyatakan bahwa permohonan Penggugat ke Badan Arbitrase nasional Indonesia atas permasalahannya dengan PT Truba Jaya Engineering (yang selama ini dijadikan alasan oleh Penggugat atas macetnya/tertunggaknya kewajiban Penggugat di Tergugat I telah dikabulkan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Dengan telah dikabulkannya (menang) permohonan Penggugat ke BANI terhadap PT Truba Jaya Engineering, seharusnya Penggugat dapat menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat bukan lagi mencari-cari alasan dengan mengajukan gugatan beberapa kali kepada Tergugat I.
12. Bahwa harus ditolak dalil - dalil Penggugat butir 22 s/d 26 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I tidak menanggapi penawaran Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban Penggugat dengan cara melakukan pembangunan beberapa rumah di asset jaminan Penggugat, Terkait pembangunan kavling rumah dengan cara melakukan pemecahan terhadap asset jaminan Penggugat, Tergugat I

berhak melakukan penolakan dengan didasari prospek penjualan termasuk dan tidak terbatas kepada biaya- biaya pemecahan yang timbul, karena Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk menanggung biaya - biaya tersebut, tentunya Tergugat I menolak karena kondisi fasilitas pembiayaan Penggugat yang macet/rnenunggu.

13. Bahwa terkait dalil - dalil Penggugat butir 28, bahwa iktikad baik bukan hanya kata - kata tapi harus dibuktikan Penggugat yaitu dengan cara melaksanakan seluruh kewajiban Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana yang telah diatur dalam Akad Pembiayaan AI Musyarakah Nomor 4 tanggal 2 Juli 2009 dibuat dihadapan Nusyirwan Koto, SH.,M.Kn Notaris di Pekanbaru (selanjutnya "Akad Pembiayaan AI Musyarakah Nomor 4") dan Akad Pembiayaan Dana Berputar (PDB) AI Musyarakah Nomor 7 tanggal 2 Juli 2009. Apalagi Penggugat menyatakan akan melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I dengan memberikan syarat - syarat yang harus diterima dan dijalankan Tergugat I hendaknya Penggugat membaca kembali seluruh klausula - klausula yang dalam Akad Pembiayaan AI Musyarakah Nomor. 4 dan Akad Pembiayaan Dana Berputar (PDB) AI Musyarakah Nomor 7.
14. Bahwa terkait dalil – dalil Penggugat 29 s/d 33, bahwa Penggugat telah diberikan surat peringatan oleh Penggugat yang bertujuan agar Penggugat melakukan pembayaran kewajiban yang sudah lama tertunggak walaupun telah diberikan perpanjangan jangka waktu kepada Penggugat. Bukannya melakukan pembayaran kewajiban, Penggugat justru menawarkan penyelesaian yang menurut hemat Tergugat I sangat beresiko karena Penggugat meminta agar diberikan kesempatan untuk membangun rumah dan menjualnya. Dalam hal ini sebenarnya Tergugat I telah melakukan restrukturisasi pembayaran Penggugat dengan cara memberikan perpanjangan jangka waktu pembayaran berkali - kali, namun Penggugat tidak memanfaatkan

kesempatan tersebut, sehingga sudah sewajarnya apabila Tergugat memutuskan untuk melelang agunan yang diserahkan oleh Penggugat;

15. Bahwa lelang Hak Tanggungan baru dilakukan Tergugat I pada tahun 2015, sedangkan surat peringatan 1 s/d 3 dibuat dan diterima Penggugat tahun 2014 sebagaimana surat Tergugat I kepada Penggugat Nomor.16/1329-3/021 tanggal 25 September 2014 perihal : Surat Peringatan I, surat Tergugat I kepada Penggugat Nomor. 16/1443-3/021 tanggal 13 Oktober 2014, perihal Surat Peringatan II dan surat Tergugat I kepada Penggugat Nomor. 16/1493-3/108 tanggal 30 Desember 2010, perihal Surat Peringatan III serta surat Tergugat I kepada Penggugat No.16/1884-3/021 tanggal 30 Desember 2014 perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi, namun demikian Penggugat tidak memanfaatkan waktu untuk dapat menyelesaikan kewajibannya. Bahkan di tahun 2015 Penggugat masih diberikan waktu untuk menyelesaikan kewajibannya sebagaimana Berita Acara pertemuan tanggal 5 Mai 2015 dimana Penggugat telah menyepakati bahwa terhadap jaminan yang tersisa Penggugat akan menjual jaminan secara sukarela dan mencari investor untuk membangun rumah diatas tanah jaminan dalam jangka waktu 1 (satu) bulan dari tanggal 05 Mai 2015 s/d 05 Juni 2015, namun Penggugat tidak pernah dapat merealisasikan kesanggupannya tersebut;
16. Bahwa karena Penggugat telah wanprestasi kepada Tergugat I sebagaimana termaksud dalam Pasal 38 jo Pasal 39 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah jo Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan ". Oleh karenanya berdasarkan kewenangan yang dimiliki

Tergugat I sebagaimana Pasal 11 Akad Pembiayaan *Al Musyarakah* Nomor. 4 dan Akad Pembiayaan Dana Berputar (PDB) *Al Musyarakah* Nomor. 7 yang menyebutkan bahwa :

"Bank berhak untuk menuntut menagih pembayaran dari nasabah dan/atau siapaun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah kewajiban nasabah kepada Bank berdasarkan akad ini, untuk dibayarkan dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran atau surat lainnya, apabila terjadi peristiwa nasabah tidak melaksanakan pembayaran atas kewajibannya kepada Bank sesuai dengan saat yang ditetapkan dalam Pasal 3 dan Pasal 5 akad ini" dan Pasal 6 dan Pasal 20 ayat 1.b Undang-Undang Nomor. 4 tahun 1996 dan Pasal 20 ayat 1.b tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah bahwa "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". Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, 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 lain.

17. Bahwa tidak benar dan mengada - ada dalil-dalil Penggugat butir 34 yang mendalilkan dan mempertanyakan apakah Tergugat I telah melakukan dan/atau membuat pengumuman lelang jaminan Penggugat dengan merujuk peraturan yang sudah tidak berlaku lagi. Terkait dalil - dalil Penggugat tersebut dapat Tergugat I jelaskan bahwa apabila pengumuman lelang jaminan Penggugat tidak dibuat oleh Tergugat I maka Tergugat IV tidak akan memproses permohonan lelang dan menerbitkan risalah lelang, bahwa lelang telah sesuai

dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

18. Bahwa harus ditolak pula butir 49 dalil gugatan Penggugat yang meminta agar diletakkan sita jaminan atas harta Penggugat berupa SHM Nomor A51/Sukajadi yang diikat berdasarkan SHT Nomor. A064/2009, SHM Nomor.186/Sukajadi dan yang telah diikat berdasarkan SHT Nomor A065/2009.
19. Bahwa mengingat dalil gugatan Penggugat tidak didasarkan bukti otentik yang kuat maka haruslah ditolak butir 50 sampai dengan 51 posita gugatan yang meminta putusan serta merta terhadap perkara a quo, dan meminta pembebanan biaya perkara serta permintaan agar gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya.
20. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi 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 pelunasannya piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

Dengan adanya Hak Tanggungan akan memberi hak kepada pemilik hak tersebut untuk memperoleh pembayaran yang didahulukan (*kreditur preferent*) dan berhak untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum, akan tetapi jika pada objek Hak Tanggungan tersebut terdapat lagi sita jaminan tentulah sita jaminan tersebut akan menjadi penghalang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan atas objek Hak Tanggungan tersebut. Dengan demikian maka terhadap objek Hak Tanggungan tidak dibenarkan untuk diletakkan lagi sita jaminan, dan apabila masih diletakkan maka jelas sita jaminan tersebut sudah bertentangan dengan peraturan/hukum yang berlaku karena itu harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum atau non *eksekutable*. Sebagaimana yuisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia

NO.394K/PdU/1984 tanggal 5 Juli 1985 :

"Terhadap tanah yang dijaminkan (diagunkan) kepada Bank dan dibebani Hak Tanggungan (dahulu Hypotik) tidak dapat diletakkan sita jaminan (CB) akibat juridisnya Mahkamah Agung memerintahkan Pengadilan Negeri untuk mengangkat CB atas tanah yang telah dijaminkan pada Bank",

21. Bahwa harus ditolak petitum Penggugat butir 7 dan 8 yang meminta pengembalian SHM Nomor. A51 yang telah diikat dengan SHT No A064/2009 dan SHM Nomor.186 yang telah diikat dengan SHT No A065/2009, karena sesuai dengan undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pengembalian jaminan/agunan kepada nasabah dapat saja dilakukan oleh Tergugat I asalkan Penggugat sebagai penerima dan penikmat fasilitas pembiayaan dapat melunasi/menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Tergugat I sebagai pemberi fasilitas pembiayaan, sebagaimana ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT, yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan berakhir atau hapus karena beberapa hal sebagai berikut
 - Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Hapusnya hutang itu mengakibatkan Hak Tanggungan sebagai hak *accessoir* menjadi hapus. Hal ini terjadi karena adanya Hak Tanggungan tersebut adalah untuk menjamin pelunasan dari hutang debitur yang menjadi perjanjian pokoknya. Dengan demikian, hapusnya hutang tersebut juga mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan;
 - Dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan apabila debitur atas persetujuan kreditur pemegang Hak Tanggungan menjadi objek Hak Tanggungan untuk melunasi hutangnya, maka hasil penjualan tersebut akan diserahkan kepada kreditur yang bersangkutan dan sisanya dikembalikan kepada debitur;
22. Sehingga harus ditolak dalil-dalil Penggugat yang meminta

pengembalian SHM Nomor 451 yang telah diikat dengan SHT Nomor A064/2009 dan SHM Nomor.186 yang telah diikat dengan SHT Nomor A065/2009 tanpa harus melunasi/menyelesaikan kewajibannya terlebih dahulu kepada Tergugat I.

23. Bahwa harus ditolak dalil - dalil Penggugat petitum 10 yang meminta Tergugat I melakukan *rescheduling*, *reconditioning* dan *restructuring*, karena *rescheduling*, *reconditioning* dan *restructuring* harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku termasuk dan tidak terbatas kemampuan nasabah dalam menjalankan *rescheduling*, *reconditioning* dan *restructuring*, karena fakta hukumnya Penggugat sudah tidak mempunyai kemampuan dalam menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I dan tidak mempunyai iktikad baik dimana Penggugat memaksakan kehendaknya agar Tergugat I menerima seluruh permintaan Penggugat tanpa terkecuali dan iktikad tidak baik Penggugat dapat terlihat dari dilayangkannya gugatan kepada Tergugat I baik di Pengadilan Negeri Pekanbaru maupun di Pengadilan Agama Pekanbaru. Oleh karena mohon majelis hakim yang terhormat menolak seluruh permintaan Penggugat yang tidak berdasar tersebut.
24. Bahwa harus ditolak dalil - dalil Penggugat butir 50 yang meminta putusan serta merta karena dalil gugatan tidak berdasar dan tidak didukung oleh bukti-bukti yang otentik. Hal ini sesuai dengan Pasal 180 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* ("HIR"), Pasal 191 ayat (1) *Reglement Voor de Buitengewesten* ("RBG"), Pasal 54 dan Pasal 57 *Reglement Op De Rechtsvordering* (HRv), dan SEMA NO.3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbeer bij voorraad*) dan Provisionil, serta SEMA No.4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil.

B. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa mohon dalil-dali yang disampaikan dalam Gugatan

Rekonvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Gugatan Rekonvensi;

2. Bahwa Tergugat I Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi I akan mengajukan Gugatan Balik terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi.
3. Bahwa atas perbuatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai akad
 - a. Akad Pembiayaan *Al Musyarakah* No.4 tanggal 2 Julii 2009 dibuat dihadapan Nusyirwan Koto, SH.,M.Kn Notaris di Pekanbaru dan
 - b. Akad Pembiayaan Dana Berputar (PDB) *Al Musyarakah* Nomor. 7 tanggal 2 Juli 2009-

maka secara jelas Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi secara hukum telah melakukan Wanprestasi dan merugikan Tergugat Konvensi I /Penggugat Rekonvensi I sebagaimana Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 38 jo Pasal 39 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

4. Bahwa untuk menjamin pengembalian dana fasilitas pembiayaan yang diberikan, Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi meminta jaminan/agunan berupa *fixed asset* kepada Penggugat Rekonvensi I /Tergugat Rekonvensi I dan oleh Tergugat Konvensi I /Penggugat Rekonvensi I jaminan/agunan dimaksud diikat dengan

Hak Tanggungan, berupa:

- SHGB Nomor. 336/Rejosari seluas 34.415 m², yang terletak di kelurahan Rejosari, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai Surat Ukur tertanggal 27 Januari 1997 Nomor 318/1997 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Hajjah Nuriam, Dodi Rontas, Dony Rae, Indra Gunawan, Yuli Rahayu Anggraini, yang diikat berdasarkan SHT Nomor.4066/2009.
 - SHM Nomor.451/Sukajadi, seluas 152 m², yang terletak di Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam surat ukur tertanggal 29-04-2004 Nomor 108/Sukajadi/2004 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Dony Rae, yang diikat berdasarkan SHT Nomor. 4064/2009.
 - SHM Nomor.186/Sukajadi, seluas 289 m², yang terletak di kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam surat ukur tertanggal 27-05-1994 Nomor.1924/1994 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Dony Rae yang telah diikat berdasarkan SHT No.4065/2009.
5. Bahwa atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi I /Penggugat Rekonvensi I telah melakukan upaya yang diperlukan sesuai ketentuan yang berlaku mulai pemberian Surat Peringatan I s/d III sebagaimana Surat Tergugat I kepada Penggugat Nomor.16/1329-3/021 tanggal 25 September 2014 perihal: Surat Peringatan I, surat Tergugat I kepada Penggugat Nomor.16/1443-3/021 tanggal 13 Oktober 2014 perihal: Surat Peringatan II dan surat Tergugat I kepada Penggugat Nomor. 16/1493-3/108 tanggal 30 Desember

2010 perihal: Surat Peringatan III.

6. Bahwa sampai dengan saat ini, Tergugat Konvensi I /Penggugat Rekonvensi I masih melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam rangka penyelesaian kewajiban Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, namun secara sengaja untuk menghambat proses pelaksanaan lelang yang telah dilakukan Tergugat Konvensi I /Penggugat Rekonvensi I dalam proses pelaksanaan lelang jaminan yang masih tersisa milik Penggugat Konvensi I / Tergugat Rekonvensi I berupa SHGB Nomor. 336/Rejosari atas nama Hajjah Nuriam, Dodi Rontas, Dony Rae, Indra Gunawan, Yuli Rahayu Anggraini.
7. Bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum melalui Kepaniteraan Pengadilan Agama Pekanbaru, dimana Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama Pekanbaru sebanyak 3 kali dengan perkara Nomor 765/Pdt.G/2016/PA.Pbr tanggal 30 Mei 2016, Nomor 1738/Pdt.G/2016/PA.Pbr tanggal 23 Desember 2016 dan Nomor 965/Pdt.G/2017/PA.Pbr yang telah dicabut Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, selanjutnya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi kembali mengajukan gugatan kepada Tergugat Konvensi I /Penggugat Rekonvensi I ke Pengadilan Agama Pekanbaru yang teregister dengan Nomor 1294/Pdt.G/2017/PA.Pbr tanggal 13 September 2017.
8. Bahwa jika diperinci kerugian Tergugat Konvensi I/ Penggugat Rekonvensi I dapat diuraikan sebagai berikut :
 - Kerugian Materiil: berupa tidak diperolehnya keuntungan usaha Tergugat Konvensi I /Penggugat Rekonvensi I karena tersitanya waktu untuk mengurus perkara sebagaimana butir

6 diatas :

Kewajiban Pokok Rp 1.300.267.584,00

- Kerugian *Immateriil*: berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, dan jika dinilai dengan uang maka jumlahnya tidak dapat dinilai dengan nominal, namun demikian guna kepastian hukum Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi I akan mengasumsikan kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
9. Bahwa oleh karena khawatir setelah perkara ini diputus namun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetap tidak bersedia atau lalai melaksanakan putusan tersebut oleh karenanya patut dan layak menurut hukum apabila Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat Konvensi I /Penggugat Rekonvensi I sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah). Untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini Berkekuatan Hukum tetap sampai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan Pengadilan ini dengan baik , seketika dan sempurna;
10. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas, untuk menjamin pelaksanaan eksekusi putusan perkara a quo maka mohon kiranya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang *dwangsom* sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi melaksanakan Putusan Pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna.

Maka berdasarkan alasan yang telah diuraikan di

atas, Tergugat Konvensi I /Penggugat Rekonvensi I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Perdata Nomor 1294/PDT.G/2017/PA.Pbr tanggal 13 September 2017, agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

A. Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat I

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

B. Dalam Rekonvensi

- Menerima dan mengabulkan Gugatan Tergugat Konvensi I /Penggugat Rekonvensi I untuk seluruhnya.
- Menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi I / Tergugat Rekonvensi yang tidak membayar seluruh kewajiban pembiayaan atas dasar Akad Pembiayaan AI Musyarakah Nomor. 4 tanggal 2 Juli 2009 dibuat dihadapan Nusyirwan Koto, SH.,M.Kn Notaris di Pekanbaru dan Akad Pembiayaan Dana Berputar (POB) AI Musyarakah Nomor. 7 tanggal 2 Juli 2009 kepada Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi I adalah perbuatan wanprestasi.
- Menyatakan sah dan berharga lelang hak tanggungan, berupa SHM Nomor. 451/Sukajadi, seluas 152 m2, yang terletak di Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam surat Ukur tertanggal 29-04-2004 Nomor 108/Sukajadi/2004 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Dony Rae, yang diikat berdasarkan SHT Nomor. A064/2009 dan SHM Nomor.

186/Sukajadi, seluas 289 m², yang terletak di kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam surat ukur tertanggal 27-05-1994 Nomor. 1924/1994 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Dony Rae yang telah diikat berdasarkan SHT Nomor A065/2009 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi membayar kerugian materiil sebesar Rp. 1.300.267.584, (satu milyar tiga ratus juta dua ratus enam puluh tujuh ribu lima ratus delapan puluh empat rupiah) dan Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000, (satu milyar rupiah) dengan seketika dan sekaligus.
- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi membayar *dwangsom* kepada Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi I sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi melaksanakan Putusan Pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna.
- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
-

II. JAWABAN TERGUGAT II

1. DALAM EKSEPSI

A. Mengenai Kompetensi Absolut

Kompetensi absolut (*absolute competentie*) adalah kekuasaan yang berhubungan dengan jenis perkara dan sengketa kekuasaan pengadilan. Kekuasaan pengadilan di lingkungan Peradilan Agama adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara perdata tertentu di kalangan golongan rakyat tertentu, yaitu orang-orang yang

beragama Islam. Kekuasaan absolut Pengadilan Agama diatur dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang pada pokoknya adalah sebagai berikut.

- perkawinan;
- waris;
- wasiat;
- hibah;
- wakaf;
- zakat;
- infaq;
- shadaqah; dan
- ekonomi syari'ah.

Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah keliru mengajukan Gugatan perihal Perbuatan Melawan Hukum kepada Pengadilan Agama, bukan merupakan kompetensi Absolut dari Pengadilan Agama untuk itu gugatan tersebut haruslah di tolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

B. Perkara Nebis in Idem

1. Bahwa perkara a quo adalah perkara yang telah pernah di ajukan ke Pengadilan Agama dengan Nomor perkara 765/Pdt.G/2016/PA.PBR tanggal 30 Mei 2016 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan putusan Pengadilan Agama tertanggal 07 November 2016.
2. Bahwa penerapan *Nebis in Idem* dalam pengadilan agama ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 213/K/TUN/2007 bahwa para pihak yang berkepentingan dapat mengajukan kembali gugatannya ke pengadilan dengan alasan lain, bahwa dalam kasus perdata Agama harus melihat dengan bijak, bahwa putusan hakim atau pengadilan harus memenuhi azas kepastian hukum dan keadilan

3. Bahwa jika dilihat alasan gugatan yang diajukan Penggugat pada perkara a quo tidak terlihat ada perbedaan alasan yang mendasar tetap mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum, meskipun Penggugat menambah judul pada gugatannya sengketa Syariah tapi dalam materinya gugatan pertama dan gugatan kedua tidak ada perbedaan, bahwa Penggugat tidak menjelaskan mengenai sengketa Ekonomi Syariah dalam gugatannya .

Bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat Konvensi harus ditolak dan atau dinyatakan tidak dapat diterima, karena sejak semula sudah keliru menurut hukum.;

C. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel)

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan Pasal/aturan hukum dari Peraturan Perundang-undangan mana yang telah Tergugat II langgar sehingga dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum,
2. Bahwa tuntutan ganti rugi moriel maupun materiel yang dinyatakan Penggugat Konvensi dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat Konvensi tidak jelas terhadap biaya pengeluaran riil akibat perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat II ;

Bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak dan atau dinyatakan tidak dapat diterima, karena sejak semula sudah keliru menurut hukum.;

D. Tidak Ada Persoalan Hukum

Bahwa antara Penggugat dan Tergugat II tidak mempunyai Persoalan Hukum karena tidak ada hubungan hukum antara keduanya, bahwa perselisihan yang terjadi adalah antara Penggugat dan Tergugat I yang mana pihak Tergugat II tidak ada keterlibatan secara hukum di dalamnya

2. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap diulangi kembali dalam Pokok Perkara.;
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh gugatan Penggugat kecuali mengenai hal-hal yang tegas-tegas diakui.;
3. Bahwa Tergugat II adalah Pembeli yang beriktikad baik berdasarkan Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdara sehingga wajib dilindungi oleh hukum, hal tersebut juga berlaku terhadap pembeli barang lelang, bahwa pembeli beriktikad baik akan dilindungi berdasarkan kedudukan berkuasanya yang beriktikad baik berdasarkan Pasal 584 KUHPerdara iktikad baik itu ada apabila hak kebendaan tersebut diperoleh melalui salah satu cara untuk memperoleh hak milik.
4. Bahwa tidak benar pernyataan yang Penggugat sampaikan dalam gugatannya poin 40 halaman 11. Bahwa Tergugat II sebagai Pembeli lelang yang beriktikad baik telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan *Vendu Reglement (staatsblad 1908)* Pasal 1 ayat 1 sebagai berikut :
 - a. cara penjualan yang dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditetapkan
 - b. dilakukan di depan umum
 - c. dilaksanakan dengan penawaran harga yang khusus yaitu dengan cara penawaran secara lisan dan tertulis yang bersifat kompetitif
 - d. peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang.Untuk itu pernyataan Penggugat haruslah ditolak
5. Bahwa tidak benar pernyataan yang Penggugat sampaikan dalam gugatannya poin 42 halaman 11, Bahwa diketahui Tergugat II memperoleh Sertifikat Nomor 451 berikut sebidang bangunan seluas 152 M2 terletak di jalan KH. Ahmad Dahlan atas nama Doni Rae, SE/Penggugat sebagai objek Hak

Tanggung jawab dari Bank Syariah Mandiri yang dilaksanakan lelangnya oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang bersama Balai Lelang Star. Bahwa Tergugat II adalah pemenang lelang berdasarkan kutipan Risalah Lelang Nomor 985/2015 tertanggal 17 November 2015 telah sesuai dengan tata cara yang sah dan mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa oleh karena itu maka Tergugat II adalah merupakan Pembeli Lelang yang beritikad baik untuk itu harus dilindungi oleh hukum, dengan demikian berdasarkan hal tersebut bahwa hukum memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik untuk menguasai benda yang dimilikinya dengan itikad baik dan memperoleh manfaat dari benda tersebut .

Untuk itu pernyataan Penggugat haruslah ditolak

6. Bahwa tidak benar pernyataan yang Penggugat sampaikan dalam gugatannya poin 47 b halaman 12, adalah pernyataan yang mengada-ada karena tidak didasarkan kepada hukum sama sekali, bahwa tidak benar Tergugat II membuat reputasi Penggugat menjadi kurang baik, karena antara Tergugat II dan Penggugat tidak ada hubungan hukum sama sekali, bahwa tidak ikut sertanya Penggugat dalam tender adalah akibat kelalaian Penggugat sendiri sehingga tidak ada hubungan sama sekali dengan Tergugat II dan untuk itu tidak beralasan gugatan kerugian materiil yang di dalilkan Penggugat dalam gugatannya haruslah dinyatakan ditolak .

Untuk itu pernyataan Penggugat haruslah ditolak

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Tergugat II mengajukan permohonan sebagai berikut :

PRIMER

1. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat II seluruhnya.

2. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
2. Menyatakan Tergugat II adalah Pembeli Lelang yang beriktikad baik
3. Menyatakan sah dan berharga kutipan Risalah Lelang Nomor : 985/2015 tanggal 17 November 2015
4. Menghukum Penggugat membayar ongkos perkara
SUBSIDIER

Ex aequo et bono, apabila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya;

III. JAWABAN TERGUGAT III

Eksepsi

Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

1. Bahwa Tergugat III menyangkal dan menolak dengan tegas terhadap dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya , kecuali atas dalil sebagaimana diuraikan dibawah ini
2. Bahwa Tergugat III adalah Pemenang dan atau Pembeli Lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat IV atas permintaan dari Tergugat I, sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor :985/2015 tanggal 17 November 2015, atas sebidang tanah berikut bangunan diatasnya seluas 289 M2 terletak di Jalan . KH Ahmad Dahlan, Kel. Sukajadi, Kec. Sukajadi Kota Pekanbaru sesuai dengan SHM Nomor. 186 ;
3. Bahwa sebagaimana gugatan Penggugat yang dalam gugatannya ... merupakan Direktur dari PT. Anugrah Kemilau Usaha yang merupakan Nasabah dari Tergugat I berdasarkan kesepakatan (*WA'AD*) Nomor : 3 (tiga) yang mana dalam Pasilitas pembiayaan tersebut Tergugat I bersedia memberikan dan atau menyediakan *lien Facility* sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus

juta rupiah) dan dari ketika akad tersebut Penggugat menyerahkan :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 451/Sukajadi, seluas 152 M2 (seratus lima puluh dua meter persegi), yang terletak di Kelurahan Sukajadi, kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dengan Surat Ukur tertanggal 29-04-2004 Nomor 108/Sukajadi/2004 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Erni Binti Aceh, Neneng Binti Usman, Megawati Binti Rahmad, Hj. Nuriyam, Dody Rontas, Dony Rae, Yuli Rahayu Anggaraini, Indra Gunawan;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 186/Sukajadi, seluas 289 M2, yang terletak di Kelurahan Sukajadi, kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dengan surat ukur tertanggal 27-05-1994 Nomor 1924/1994 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Erni Binti Aceh, Neneng Binti Usman, Megawati Binti Rahmad, Hj. Nuriyam, Dody Rontas, Dony Rae, Yuli Rahayu Anggaraini, Indra Gunawan;
 - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 336/Rejosari, seluas 34.415 M2 (seratus lima puluh dua meter persegi), yang terletak di Kelurahan Rejosari, Kec. Bukitraya kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dengan Surat Ukur tertanggal 27-01-1997 Nomor 318/1997 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama PT. Arkansa Citra Perkasa;
4. Bahwa kedudukan Penggugat sebagai Direktur dari PT. Anugrah Usaha Kemilau sangat tidak jelas, apakah benar gugatan Penggugat merupakan sebagai Direktur atau pribadi sehingga kapasitas dari Penggugat menjadi tidak jelas dan juga sebagaimana diuraikan oleh Penggugat bahwa Penggugat menyerahkan jaminan 3 (tiga) buah Sertifikat sebagaimana diuraikan dalam point 3 a,b,c diatas, dimana secara jelas dan

tegas bahwa pemilik dari sertifikat dimaksud dalam sertifikat yang diagunkan oleh Penggugat bukan hanya Penggugat akan tetapi Sertifikat tersebut atas nama Erni Binti Aceh, Neneng Binti Usman, Megawati Binti Rahmad, Hj. Nuriayam, Dody Rontas, Dony Rae, Yuli Rahayu Anggaraini, Indra Gunawan;

5. Bahwa dengan adanya atas nama beberapa orang dari pemilik sertifikat tersebut, sehingga mengharuskan secara hukum seluruh pihak atas nama pemilik sertifikat menjadi pihak Penggugat dalam perkara ini;
6. Bahwa dengan tidak lengkapnya dan atau adanya beberapa orang sebagai pemilik yang tertulis dalam sertifikat yang digugat oleh Penggugat, maka adanya kekurangan pihak yang seharusnya menjadi Penggugat dalam perkara ini;
7. Bahwa untuk itu Tergugat III , mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat karena kurang pihak dan atau menyatakan setidaknya menyatakan tidak dapat diterima karena kapasitas Penggugat tidak jelas dan kurang pihak;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menolak dan menyangkal dalil-dalil Penggugat sebagaimana Penggugat uraikan dalam gugatannya;
2. Bahwa jawaban dalam pokok perkara merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan eksepsi tentang gugatan Penggugat Kurang Pihak ;
3. Bahwa sebagaimana uraian Penggugat dalam gugatannya halaman 2 (dua) angka 1 (satu), merupakan nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan kepada Tergugat I untuk modal kerja proyek sebagaimana dinyatakan dalam kesepakatan (WA'AD) Nomor : 3 (tiga); yang mana dalam fasilitas pembiayaan tersebut Tergugat I bersedia akan menyediakan.....dst;

4. Bahwa berdasarkan 3 (tiga) akad perjanjian diatas sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 3 (tiga) angka 5 (lima), Penggugat menyerahkan 3 (tiga) objek jaminan kepada Tergugat I berupa:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 451/Sukajadi, seluas 152 M2 (seratus lima puluh dua meter persegi), yang terletak di Kelurahan Sukajadi, kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dengan Surat Ukur tertanggal 29-04-2004 Nomor 108/Sukajadi/2004 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Erni Binti Aceh, Neneng Binti Usman, Megawati Binti Rahmad, Hj. Nuriayam, Dody Rontas, Dony Rae, Yuli Rahayu Anggaraini, Indra Gunawan;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 186/Sukajadi, seluas 289 M2, yang terletak di Kelurahan Sukajadi, kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dengan Surat Ukur tertanggal 27-05-1994 Nomor 1924/1994 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Erni Binti Aceh, Neneng Binti Usman, Megawati Binti Rahmad, Hj. Nuriayam, Dody Rontas, Dony Rae, Yuli Rahayu Anggaraini, Indra Gunawan;
 - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 336/Rejosari, seluas 34.415 M2 (tiga puluh empat ribu, empat ratus lima belas meter persegi), yang terletak di Kelurahan Rejosari, Kec. Bukitraya kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dengan Surat Ukur tertanggal 27-01-1997 Nomor 318/1997 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama PT. Arkansa Citra Perkasa;
5. Bahwa atas pinjaman tersebut Penggugat menyetujui memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Nomor. 05/2009 tanggal 02 Juli 2009, dan menyetujui memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor. 06/2009 tanggal 02 Juli 2009 serta Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan Nomor. 13/2009 tanggal 03 Juli 2009;

6. Bahwa sangat tidak berdasar sebagaimana yang diuraikan Penggugat dalam gugatannya, pada halaman 7 (tujuh) angka 22 yang mengatakan Penggugat dikarenakan macet pembayaran dari PT Truba Jaya Engineering berimbas tertunggaknya kredit PenggugatDST;
7. Bahwa alasan sebagaimana diuraikan tersebut tidak ada hubungannya dengan Tergugat, dimana Penggugat yang telah menanda tangani akad dengan Tergugat wajib melakukan pembayaran cicilan kredit kepada Tergugat setiap bulannya dan tidak dapat mengatakan dan ,mendalilkan Penggugat karena tidak mendapat pembayaran dari PT Truba Jaya Engineering, sehingga Penggugat menunda pembayaran cicilan sampai menerima pembayaran tagihan Penggugat menunggu penyelesaian arbitrase sebagaimana uraian Penggugat dalam gugatannya pada halaman 7 angka 21 ;
8. Bahwa karena Kredit /Pinjaman yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat macet, maka sebagaimana uraian Penggugat pada halaman 7 angka 19, Tergugat I memberikan surat Peringatan I kepada Penggugat Nomor. 14/1338-3/021 tanggal 7 September 2012 namun karena tidak ada iktikad baik dari Penggugat dan kemudian Tergugat I mengirimkan lagi kepada Penggugat Surat Nomor. 14/1396-3/021 tanggal 20 September 2012 sebagaimana uraian Penggugat pada halaman 6 (enam) angka 14 (empat belas);
9. Bahwa selanjutnya karena Penggugat tidak dapat melunasi pinjaman yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat, Tergugat I kemudian mengirim surat Nomor. 16/1329-3/021 tanggal 25 September 2014 yang intinya Penggugat harus memenuhi

kewajibannya sebagaimana uraian Penggugat pada halaman 8 (delapan) angka 25 (dua puluh lima);

10. Bahwa oleh karena Penggugat belum memenuhi kewajibannya untuk melunasinya, kemudian Tergugat I mengirimkan surat kembali sebagaimana uraian Penggugat halaman 8 angka 21 yaitu surat Nomor 16/1443-3/021 tanggal 13 Oktober 2014,
11. Bahwa kemudian selanjutnya Tergugat I mengirimkan Surat kepada Penggugat Nomor, 16/1884-3/021 tertanggal 30 Desember 2014 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi, Melalui Perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru (Tergugat IV);
12. Bahwa meskipun Tergugat I telah memberikan surat kepada Penggugat, sebagaimana diuraikan diatas, namun Penggugat tidak pernah memiliki iktikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat, maka kemudian sebelum dilaksanakan pelelangan oleh Tergugat IV sebagai badan hukum Lelang sebelum melakukan lelang telah melakukan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada media massa dan media online ;
13. Bahwa meskipun telah diberitahukan dan diumumkan akan dilaksanakan pelelangan atas aset Penggugat, namun Pengugat juga tidak pernah berusaha untuk menyelesaikan kewajibannya;
14. Bahwa atas jaminan yang dijaminan oleh Penggugat, maka kemudian dilaksanakan Lelang oleh Tergugat IV sebagaimana Kutipan Risalah Lelang yang Tergugat III peroleh Nomor. 985/2015 yang dikeluarkan oleh Tergugat I, dimana Tergugat III sebagai pembeli lelang atas sebidang tanah berikut bangunan diatasnya seluas 289 m2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 186/Sukajadi, seluas 289 M2, yang terletak di Kelurahan Sukajadi, kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dengan Surat Ukur tertanggal 27-05-1994 Nomor 1924/1994 yang diterbitkan oleh

Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Erni Binti Aceh, Neneng Binti Usman, Megawati Binti Rahmad, Hj. Nuriayam, Dody Rontas, Dony Rae, Yuli Rahayu Anggaraini, Indra Gunawan;

15. Bahwa kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor 186/Sukajadi, seluas 289 M2, yang terletak di Kelurahan Sukajadi, kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dengan Surat Ukur tertanggal 27-05-1994 Nomor 1924/1994 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tersebut setelah Tergugat III beli dari Hasil Lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat IV dimana saat ini telah dibaliknamakan pada kantor Turut Tergugat menjadi atas nama WARIAH (Tergugat III) berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 985/2015 yang dibuat oleh Tergugat IV;
16. Bahwa sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pada Pasal 1 disebutkan Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang” dan kemudian dalam Pasal 3 disebutkan Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.
17. Bahwa didasarkan pada uraian tersebut diatas dihubungkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka Tergugat III sebagai pembeli atas Lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat IV, adalah pembeli Lelang yang baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang karena Tergugat III membeli lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat IV atas permintaan Tergugat I telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku yang diperuntukkan untuk Lelang;
18. Bahwa Tergugat III sebagai pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi Undang-Undang dengan adanya gugatan yang

diajukan oleh Penggugat ini, haruslah diprioritaskan dan secara hukum tidak boleh dirugikan;

19. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat halaman 12 menyangkut adanya kerugian *Materiil* dan *immateriil* yang didalilkan oleh Penggugat, dimana kerugian tersebut adalah disebabkan karena kelalaian dan iktikad tidak baik dari Penggugat sendiri sehingga pantas dan beralasan hukum untuk ditolak;
20. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat halaman 12 angka 48 menyangkut *Dwang soom* yang didalilkan oleh Penggugat, dimana tuntutan tersebut tidak berdasar karena hal ini disebabkan karena kelalaian dan iktikad tidak baik dari Penggugat sendiri sehingga pantas dan beralasan hukum untuk ditolak;
21. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat halaman 13 angka 49 yang meminta Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaq*) karena Penggugat bukanlah merupakan Penggugat yang beriktikad baik, dimana proses lelang atas aset milik Penggugat yang dilaksanakan oleh Tergugat IV telah sesuai dengan aturan hukum, sehingga pantas dan beralasan hukum permohonan sita dari Penggugat untuk dikesampingkan;
22. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat halaman 13 angka 50 yang meminta Majelis Hakim untuk dilakukan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*), dimana gugatan yang diajukan Penggugat bukan sebagai Penggugat yang beriktikad baik, dimana proses lelang atas aset milik Penggugat yang dilaksanakan oleh Tergugat IV telah sesuai dengan aturan hukum, sehingga pantas dan beralasan hukum untuk dikesampingkan;
23. Bahwa untuk selebihnya Tergugat III menolak dalil-dalil Penggugat;

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat Konvensi III dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi III akan mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa seluruh dalil-dalil yang dikemukakan dalam Konvensi mohon dipandang dikemukakan dan termasuk dalam gugatan Rekonvensi ini;
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan gugatan dengan iktikad baik, sehingga merugikan Penggugat Rekonvensi III sebagai Pembeli Lelang atas atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 289 m² sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 186/Sukajadi, seluas 289 M², yang terletak di Kelurahan Sukajadi, kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dengan Surat Ukur tertanggal 27-05-1994 Nomor 1924/1994 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, yang dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi III/ Tergugat Konvensi III akibat dari tindakan Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan gugatan dengan iktikad tidak baik, dimulai dari gugatan di Pengadilan Negeri Pekanbaru dan kemudian karena oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru menolak gugatan Penggugat Konvensi dan kemudian Penggugat Konvensi mengajukan ke Pengadilan Agama Pekanbaru untuk ketiga kalinya, sehingga Penggugat Rekonvensi III/ Tergugat Konvensi III telah mengeluarkan banyak biaya yang sangat besar sehingga pantas dan beralasan hukum Penggugat Rekonvensi III/ Tergugat Konvensi III berhak menuntut uang ganti rugi *Materiil* sebesar Rp. 500.000.0000,- (lima ratus juta rupiah);
5. Bahwa disamping adanya kerugian *Materiil* dari Penggugat Rekonvensi III/ Tergugat Konvensi III, maka akibat adanya gugatan yang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ajukan

ini, sehingga Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III menjadi risau dan terbebani sehingga pantas dan beralasan hukum Penggugat Rekonvensi III / Tergugat Konvensi III meminta ganti kerugian moriil kepada Penggugat Konvensi sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah);

6. Bahwa agar tuntutan Penggugat Rekonvensi III / Tergugat Konvensi III ini tidak menjadi *illusiir* kelak karena adanya kekhawatiran Penggugat Rekonvensi III / Tergugat Konvensi III akan iktikad tidak baik Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan atas harta Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi atas sebidang tanah dan berikut bangunan diatasnya yang yang terletak di Jalan. Arjuna Nomor. 35, RT.01-RW.08, Kel. Labuh Baru Timur, Kec. Payung Sekaki, Kota Pekanbaru;
7. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah yang tidak dapat disangkal kebenarannya, sehingga putusan ini pantas dan beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas, Tergugat Konvensi III/ Penggugat Rekonvensi III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutus sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- - Menerima Eksepsi dari Tergugat Konvensi III;

DALAM KONVENSI

- Dalam Pokok Perkara :
 1. Menolak gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya;
 2. Setidak tidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI

Dalam Tindakan Pendahuluan

- Meletakkan Sita Jaminan atas harta Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi atas sebidang tanah dan berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan . Arjuna Nomor. 35, RT.01-RW.08, Kel. Labuh Baru Timur, Kec. Payung Sekaki, Kota Pekanbaru;
1. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas sebidang tanah dan berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan . Arjuna Nomor. 35, RT.01-RW.08, Kel. Labuh Baru Timur, Kec. Payung Sekaki, Kota Pekanbaru;
 2. Menyatakan Penggugat Konvensi adalah Penggugat yang tidak beriktikad baik;
 3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk bayar ganti rugi Materiil kepada Penggugat Rekonvensi III sebesar Rp. 500.000.0000,- (lima ratus juta rupiah) sekaligus dan seketika;
 4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk bayar ganti rugi kerugian moril kepada Penggugat Rekonvensi III / Tergugat Konvensi III sebesar Rp. 1.000.000.0000,- (satu milyar rupiah) sekaligus dan seketika;
 5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

4. JAWABAN TERGUGAT IV

Bahwa Tergugat IV tidak datang menghadap dipersidangan, maka jawabannya tidak dapat didengar;

5. JAWABAN TURUT TERGUGAT

Bahwa, Turut Tergugat tidak datang menghadap dipersidangan, maka jawabannya tidak dapat didengar;

Bahwa, terhadap eksepsi Absolut Tergugat II pada persidangan tanggal 13 Desember 2017, Hakim Majelis telah menjatuhkan Putusan Sela yang amarnya berbunyi sebagaiberikut :

Sebelum putusan akhir

1. Menolak eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Pekanbaru berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada para pihak yang berperkara untuk melanjutkan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini sampai dengan putusan akhir;

Bahwa, terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada tanggal 13 Desember 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Replik untuk Tergugat I

Dalam Eksepsi

1. Dalam Perubahan Gugatan

Bahwa Penggugat menolak seluruh dalil eksepsi tanggapan terhadap perubahan materi gugatan halaman 2 adalah keliru dan tidak berdasar dimana Tergugat I tidak mengerti dan rmemahami mengenai penafsiran Pasal 127 Rv yang berbunyi :

"Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutananya sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya."

Bahwa materi gugatan Penggugat pada halaman 14 butir 7 posita gugatan dalam butir 2 yang menyatakan menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk membatalkan peralihan dan

mengembalikan SHM Nomor 451 dan SHM Nomor 186 atas nama Dony Rae, SE menjadi menghukum, " Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dapat patuh terhadap isi putusan" adalah tidak termasuk ke dalam kategori menambah atau mengubah pokok gugatannya akan tetapi mengurangi serta memperjelas, mempertegas dan membuat lebih terang apa yang menjadi tuntutan dari Penggugat;

Bahwa perubahan yang Penggugat lakukan sudah sesuai dengan Putusan MA-RI Nomor, 434.K/Sip/1970, tanggal 11 Maret 1971 " Perubahan gugatan dapat dikabulkan asalkan tidak melampaui batas-batas materi pokok yang dapat menimbulkan kerugian pada Hak Pembelaan para Tergugat":

Dan apabila dikaitkan dengan putusan Putusan MA-RI Nomor. 546.K/Sip/1970. Tanggal 14 Oktober 1970 dimana "Perubahan gugatan itu tidak diterima apabila. Perubahan itu dilakukan pada taraf pemeriksaan perkara sudah hampir selesai, pada saat dalil-dalil, tangkisan tangkisan, pembelaan-pembelaan, sudah habis dikemukakan dan kedua pihak sebelumnya telah mohon putusan"

Bahwa Penggugat melakukan perubahan gugatan pada saat diawal pemeriksaan perkara yaitu sebelum adanya jawaban dari Tergugat dan substansinya bukan menambah akan tetapi mengurangi petitum dari pokok perkaranya ;

Selain itu, ada juga beberapa yurisprudensi atau putusan MA yang bisa dan sering dijadikan dasar hukum mengenai praktik perubahan gugatan dalam persidangan, antara lain sebagai berikut :
Perubahan gugatan dapat dikabulkan asalkan tidak melampaui batas-batas materi pokok yang dapat menimbulkan kerugian pada Hak Pembelaan para Tergugat ;Nomor 823.K/Sip/1973. Tanggal 29 Januari 1976 : Yurisprudensi mengizinkan perubahan atau tambahan dari gugatan asal tidak mengakibatkan perubahan posita dan Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri (hak pembelaan diri) atau pembuktian;

Putusan MA-RI Nomor. 209.K/Sip/1970. tanggal 6 Maret 1971 :

Suatu perubahan tuntutan tidak bertentangan dengan azas-azas Hukum Acara Perdata asal tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materiil walaupun tidak ada tuntutan subsidair, oleh karena itu terhadap tanggapan Tergugat I haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.

2. Dalam Eksepsi Tentang Gugatan Kurang Pihak

1. Bahwa Penggugat menolak seluruh dalil-dalil eksepsi Tergugat I yang diajukan dalam jawaban tertulis tertanggal 13 November 2017 kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Penggugat;

2. Bahwa dikaji dari prespektif dan optik praktik peradilan Indonesia dengan tolak ukur berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor 3909K/PdtG/1994 yang pada pokoknya menggariskan bahwa " adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara"

Bahwa dikaji dari aspek teoritik maka kiranya pendapat Mahkamah Agung RI tersebut telah sesuai dengan teori Hukum Acara Perdata tentang "*Asas Legitima Persona Standi In Judicio*" yang bermakna siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya maka ia berhak selaku pihak baik selaku Penggugat maupun Tergugat;

Bahwa dalam hubungan ini jika Penggugat tidak memandang penting diikutsertakannya pihak-pihak termaksud dalam upaya mempertahankan hak-haknya maka hal itu merupakan wewangnya serta kenyataan itu, tidak menjadikan gugatan kurang pihak;

Bahwa dengan tidak disertakannya pihak Truba Jaya Engineering dan KJPP Samsul Hadi, Wahyono Adi Hendra

Gunawan & Rekan dalam perkara a quo tidaklah menjadikan gugatan menjadi kurang pihak, karena selain merupakan haknya Penggugat menentukan siapa saja yang akan dijadikan sebagai pihak dalam mengajukan gugatannya, juga permasalahan dalam perkara ini adalah berkaitan dengan proses lelang Hak Tanggungan pihak-pihak yang menurut Penggugat telah menduduki atau pihak yang menguasai obyek perkara, dimana telah didalilkan oleh Penggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa menarik KJPP Samsul Hadi, Wahyono Adi Hendra Gunawan & Rekan sebagai salah satu Tergugat adalah keliru, karena tugas dan fungsi dari KJPP adalah hanya sekedar memberikan Advise/pendapat dan yang berhak untuk menentukan dipakai atau tidaknya pendapat atau advise tersebut adalah mutlak kewenangan dari pada Tergugat I sebagaimana diatur dalam peraturan.

Bahwa menarik PT Truba Jaya Engineering sebagai salah satu Tergugat adalah keliru karena yang menjadi objek gugatan proses lelang Ruko, Jalan Kh Ahmad Dahlan Nomor. 16 A, Sukajadi, Kota Pekanbaru-Riau. Berdasarkan Bukti Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor. 451 / Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE.

Tanah dan Bangunan di jalan KH. Ahmad Dahlan, Sukajadi, Kota Pekanbaru-Riau. Berdasarkan Bukti Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor. 186/ Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE

bukan gugatan wanprestasi atas tagihan Penggugat pada PT Truba Jaya Engineering;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Replik Penggugat atas Eksepsi dan Jawaban Tergugat I diatas tetap satu dan tidak terpisahkan dalam pokok perkara A quo;
2. Bahwa Penggugat membantah dengan tegas dalil-dalil jawaban Tergugat I dalam pokok perkara , kecuali yang diakui dengan tegas dan nyata oleh Penggugat;
3. Bahwa pada pokoknya Penggugat tetap dengan gugatan semula

C. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat Rekonvensi semula Penggugat Konvensi menolak semua dalil-dalil kecuali yang dengan tegas diakui Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi;
2. Bahwa dalil Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi halaman 11 posita angka 3 (tiga) angka 4 (empat) dan angka 5 (lima) dalam Rekonvensi adalah tidak benar, yang benar adalah Penggugat Rekonvensi I /Penggugat Rekonvensi I yang tidak melaksanakan aturan dan telah melampaui kewenangan dan tidak sesuai dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor:13/2009 dihadapan Notaris Nusyirwan Koto tanggal 3 Juli 2009 dan surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor :06/2009 tanggal 2 Juli 2009 halaman 8 (delapan) poin pertama berbunyi: Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua, dan poin keempat berbunyi: memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan Negeri daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cedera janji, bukan Rekonvensi

Tergugat Konvensi I mengerti tata cara melakukan lelang bukan langsung melelang Hak Tanggungan akan tetapi haruslah melalui Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) sehingga dengan demikian perbuatan Penggugat Rekonvensi I /Tergugat Konvensi I merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

3. Bahwa dalil Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I halaman 12 posita angka 6 (enam) dalam Rekonvensi haruslah ditolak karena Penggugat Rekonvensi I /Tergugat Konvensi I dalam melakukan poses lelang terhadap hak Tanggungan telah menyalahi aturan hukum yang berlaku sebagaimana dalam posita jawaban angka 2 tersebut diatas.
4. Bahwa dalil Penggugat Rekonvensi I /Tergugat Konvensi I halaman 12 posita angka 7 (tujuh) dan 8 (delapan) haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan, karena gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi I / Tergugat Konvensi I tidak menguraikan secara rinci dan bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku;
5. Bahwa berdasarkan hal hal yang terungkap dalam gugatan maupun replik, dasar proses Lelang tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku sehingga tepat apabila majelis hakim mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan bukti dan saksi yang akan diajukan selanjutnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Yth. Bapak Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat memberikan putusan dengan amar berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya:

DALAM POKOK PERKARA:

- Menerima dan mengabulkan Replik Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Tergugat I untuk membayar semua biaya yang timbul akibat

DALAM REKONVENSIS

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi I atau setidak - tidaknya menyatakan Konvensi I tidak dapat diterima:
- Menghukum Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi I untuk membayar biaya yang di timbulkan dalam perkara ini ;

Apabila pengadilan berpendapat lain (*Refurte Aan Het Oorded Rechts*) mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo EtBono*)

II. Replik untuk Tergugat II

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Penggugat menolak seluruh dalil-dalil eksepsi Tergugat II yang diajukan dalam jawaban Tertulis tertanggal 12 November 2017 kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Penggugat;
2. Absolut Kompetensi
Bahwa dalil eksepsi Tergugat halaman 1 Dalam Eksepsi tentang mengenai kewenangan Absolut adalah keliru dan tidak berdasar dimana Tergugat II tidak mengerti mengenai penafsiran Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas' Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama bahwa perlu di jelaskan : Peradilan Agama adalah Peradilan bagi orang-orang yang beragama islam dibidang perkawinan, waris, wasiat, hibah,

wakaf, zakat, infak, shadaqah, Pengadilan Agama juga berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa dibidang Ekonomi Syariah ;

Berdasarkan Pasal 50 UU Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, sudah jelas bahwa saat ini Pengadilan Agama berwenang memeriksa dan memutus sengketa hak milik dan sengketa lain dalam perkara yang menjadi kewenangan absolut Pengadilan Agama, termasuk di dalamnya perkara waris Islam. Ketika Pengadilan Agama berwenang untuk menyelesaikan sengketa hak milik atau keperdataan lain yang para pihaknya beragama Islam, maka ke dalam pengertian ini akan masuk pula perkara perbuatan melawan hukum.

Yang dimaksud dengan Ekonomi Syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah yang meliputi Bank Syariah, Lembaga Keuangan Mikro Syariah, Asuransi Syariah, Reasuransi Syariah, Reksadana Syariah, Obligasi Syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah, Sekuritas Syariah, Pembiayaan Syariah, Pagadaian Syariah, Dana Pensiun, Lembaga Keuangan Syariah dan Bisnis Syariah,

Bank Syariah merupakan bank yang kegiatannya mengacu pada hukum Islam dan dalam kegiatannya tidak membebankan bunga maupun tidak membayar bunga kepada nasabah. Imbalan bank syariah yang diterima maupun yang dibayarkan pada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian yang dilakukan oleh pihak nasabah dan pihak bank Perjanjian (akad) yang terdapat di perbankan syariah harus tunduk pada syarat dan rukun akad sebagaimana diatur dalam syariat islam. Dan diperkuat dengan adanya Putusan MK Nomor.

93/PUU-X/2012 Pengadilan Agama mempunyai kewenangan mutlak dalam menangani perkara Ekonomi Syariah.

Bahwa dari uraian di atas sudah sangat jelas gugatan yang di ajukan oleh Penggugat sudah jelas merupakan kewenangan dari Pengadilan Agama Pekanbaru, untuk mohon kepada majelis hakim atas dalil Eksepsi Tergugat II tidak di terima atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.

3. *Nebis in Idem*

Bahwa Dalam Eksepsi tentang *Nebis in Idem* adalah keliru karena dalam ranah hukum perdata, asas *Nebis in Idem* ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata"), apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *Nebis in Idem*. Oleh karena itu terhadap kasus dan pihak yang sama. tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari buku "Hukum Acara Perdata", M. Yahya Harahap, S.H...hal. 42)

Bahwa perkara a quo adalah perkara yang telah pernah di ajukan ke Pengadilan Agama dengan Nomor perkara 765/PdtG/2016/PA.Pbr, tanggal 30 Mai 2016 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Berdasarkan putusan Pengadilan Agama tertanggal 07 November 2016. Hal tersebut memang benar namun perlu di ketahui oleh Tergugat II dalam perkara tersebut majelis hakim memutus perkara tersebut dengan putusan NO (*Niet Ontvankelijke Verldaard*).

Putusan NO adalah putusan yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena cacat formil. Artinya pemeriksaan dan pertimbangan hukum dari pengadilan atas perkara tersebut belum menyentuh pokok perkara, sehingga masih dapat mengajukan gugatan baru tanpa terikat dengan

prinsip *Nebis in Idem* (Vide: Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Untuk itu mohon kepada majelis hakim atas dalil Eksepsi Tergugat tidak dapat di terima atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.

4. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/ Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa Eksepsi tentang mengenai Gugatan Penggugat Tidak Jelas Kabur (*Obscuur Libel*) poin 1 adalah keliru karena di dalam gugatan yang di ajukan oleh Penggugat halaman 11 poin 40 dan 42 sangat jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, mengenai Pasal dan ketentuan yang dilanggar oleh Tergugat II yaitu ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdata disebutkan bahwa: "tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut" Berdasarkan rumusan Pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:

1. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Bahwa eksepsi dari Tergugat II mengenai Gugatan Penggugat Tidak Jelas Kabur (*Obscuur Libel*) poin 2 adalah keliru karena di dalam gugatan Penggugat di posita dan petitum sudah sangat jelas kerugian yang di derita oleh Penggugat baik secara *materiil* dan *immateriil* untuk itu mohon kepada majelis hakim atas dalil Eksepsi Tergugat II tidak dapat di terima atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.

5. Tidak Ada Persoalan Hukum

Bahwa Eksepsi yang menyatakan tidak ada persoalan hukum antara Penggugat dan Tergugat II tidak mempunyai Persoalan Hukum karena tidak ada hubungan hukum antara keduanya, bahwa perselisihan yang terjadi adalah antara Penggugat dan Tergugat I yang mana pihak Tergugat II tidak ada keterlibatan secara hukum di dalamnya adalah keliru karena di dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat halaman 11 pain 40 dan 42 sangat jelas adanya permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II yaitu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dimana Tergugat II ikut pelelangan dengan cara yang tidak benar dan rnelanggar aturan hukum yang berlaku tentang syarat-syarat pelelangan.

Oleh karena itu secara jelas dan nyata terdapat persoalan hukum pada Tergugat II yang membeli objek perkara a quo milik Penggugat tidak sesuai dengan mekanisme syarat lelang yang baik dan benar;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Replik Penggugat atas eksepsi dan jawaban Tergugat II diatas tetap satu dan tidak terpisahkan dalam pokok perkara a quo;
2. Bahwa Penggugat membantah dengan tegas dalil-dalil jawaban Tergugat II dalam pokok perkara kecuali yang diakui dengan tegas oleh Penggugat;
3. Bahwa pada pokonya Penggugat tetap dengan gugatan semula;

III. Replik untuk Tergugat III

DALAM EKSEPSI

Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak :

1. Bahwa Penggugat dengan tegas membantah semua dalil Tergugat dalam eksepsi dan jawabannya kecuali dengan tegas Penggugat nyatakan dan akui;
2. Eksepsi Kurang Pihak
 - Bahwa eksepsi Tergugat III tentang gugatan Penggugat kurang pihak adalah tidak benar dan Tergugat III menyatakan Penggugat sebagai Direktur atau pribadi sehingga terhadap eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak adalah keliru karena ekspesi tersebut bukan kurang pihak. Penggugat mengajukan gugatan ini bertindak sebagai Direktur PT. Anugrah Kemilau Usaha yang didirikan dengan Akta Nomor: 21 tertanggal 20 Juni 2007 dan Anggaran Perseroan telah mendapat pengesahan selaku badan hukum dari instansi yang berwenang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: W4-00464 HT.01.01- TH.2007 tertanggal 16 Oktober 2007 dan sesuai dengan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Akta Nomor.10 tanggal 16 Oktober 2008 Dony Rae sebagai Direktur dari PT. Anugrah Kemilau Usaha sehingga Penggugat punya legal standing ;
 - Bahwa terhadap adanya kurang pihak yang didalilkan Tergugat III adanya Sertifikat atas nama Erni Binti Aceh.. Neneng Binti Usman, Megawati Binti Rahrnad, Hj. Nuriyarn, Dody Rontas, Dony Rae, Yuli Rahayu Anggraini, Indragunawan dan kemudian terhadap Penggugat atas perrnintaan Tergugat I untuk sebagai jaminan dan dalam perkara a quo sehingga sudah tepat Penggugat sebagai pihak Penggugat yang punya kepentingan legal standing;

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Penggugat tetap bertahan pada gugatan semula dan membantah dengan tegas seluruh dalil Eksepsi/jawaban dan gugatan Rekonvensi Tergugat III yang disampaikan pada tanggal 15 November 2017, kecuali yang Penggugat akui kebenarannya ;

C. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat Rekonvensi semula Penggugat Konvensi menolak semua dalil-dalil kecuali yang dengan tegas diakui Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi,
2. Bahwa Rekonvensi Tergugat III mengajukan sita jaminan merupakan tindakan yang sangat baik dan justru sangat mendukung dalil Gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sehingga adil dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, para Tergugat telah menanggapi dalam Dupliknya tanggal 11 Januari 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Duplik dari Tergugat I

Dalam Eksepsi

- Tetap dengan Eksepsi semula

Dalam Pokok Perkara

- Tetap dengan jawaban semula

Dalam Rekonvensi

- Tetap dengan tuntutan semula

Duplik dari Tergugat II

Dalam Eksepsi

- Tetap dengan Eksepsi semula

Dalam Pokok Perkara

- Tetap dengan jawaban semula

Dalam Rekonvensi

- Penggugat Rekonvensi II mengajukan tuntutan akibat hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi sampai saat ini Penggugat

Rekonvensi II mengalami kerugian materiil dan immateriil berupa kerugian sejumlah dana yang mengendap dan tidak adanya kepastian hukum serta terlambat untuk menikmati hak. Gugatan tersebut diajukan oleh Tergugat Rekonvensi berulang kali adalah merupakan kesengajaan untuk merugikan dan menghalangi Penggugat Rekonvensi II memperoleh hak. Sehingga kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi II akibat perbuatan Penggugat adalah sebagai berikut:

Kerugian Materiil.

- a. Kerugian materiil berupa sejumlah uang yang telah dikeluarkan untuk pembayaran pokok lelang dan bea lelang eksekusi Hak Tanggungan dari PT. Bank Syariah Mandiri berupa, sebidang tanah seluas 152 M2 terletak di jalan KH Ahmad Dahlan Kelurahan Sukajadi, Kota Pekanbaru sesuai dengan SHM Nomor. 451 an. Dony Rae, SE sebesar Rp. 816.000.000,- (delapan ratus enam belas juta rupiah);
- b. Biaya setoran pajak daerah, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) sebesar Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah);
- c. Biaya pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sejumlah Rp. 1.560.876,- (satu juta lima ratus enam puluh ribu delapan ratus tujuh puluh enam rupiah);
- d. Keuntungan yang diharapkan berupa denda provisi sebesar 6 % pertahun terhitung sejak 16 November 2015 sampai saat ini sudah 2 tahun, berarti $12\% \times \text{Rp. } 854.560.876,-$ (delapan ratus lima puluh empat juta lima ratus enam puluh ribu delapan ratus tujuh puluh enam rupiah) = Rp. 102.547.305,- (seratus dua juta lima ratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus lima rupiah), sehingga total kerugian Penggugat Rekonvensi II adalah sebesar Rp. 957.108.181,- (sembilan ratus lima puluh

tujuh juta ribu seratus delapan ribu seratus delapan puluh satu rupiah);

Kerugian Immateriil

Bahwa selama Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian immaterial berupa tersita waktu akibat mengikuti persidangan, perasaan tidak senang, terganggu ketenangan hidup dan pekerjaan, sehingga patutlah dinilai sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Berdasarkan uraian tersebut diatas Penggugat Rekonvensi II mengajukan permohonan sebagai berikut:

Primer

1. Dalam Eksepsi
 1. Menerima Eksepsi Tergugat II
 2. Dalam Pokok Perkara
 1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
 2. Menyatakan Tergugat II adalah Pembeli Lelang yang beriktikad Baik;
 3. Menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
 4. Menyatakan sah dan berharga Kutipan Risalah Lelang Nomor : 985/2005 tanggal 17 November 2015;
- Menghukum Penggugat mengganti kerugian berupa kerugian *materiil* sebesar Rp. 957.108.181,- (sembilan ratus lima puluh tujuh juta ribu seratus delapan ribu seratus delapan puluh satu rupiah) dan kerugian *immateriil* sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah); dan selebihnya tetap dengan tuntutan semula

Duplik dari Tergugat III

Dalam Eksepsi

- Tetap dengan Eksepsi semula

Dalam Pokok Perkara

- Tetap dengan jawaban semula

Dalam Rekonvensi

- Tetap dengan tuntutan semula

Dalam Duplik Rekonvensi

Bahwa terhadap Replik Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi dalam Dupliknya menyatakan tetap dengan jawaban semula;

Bahwa, terhadap permohonan Sita Penggugat dan Tergugat Rekonvensi III, pada persidangan tanggal 24 Januari 2018, Hakim Majelis telah menjatuhkan Penetapan Sita yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi

- Menolak permohonan Penggugat Konvensi;

Dalam Rekonvensi

- Menolak permohonan Penggugat Rekonvensi III;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menanggung biaya perkara sampai putusan akhir ;

Bahwa pada sidang pembuktian, Tergugat IV datang menghadap sendiri dipersidangan dan selanjutnya bermohon agar jawaban terhadap gugatan Penggugat diterima dan selanjutnya menyerahkan kepada Hakim Majelis sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Penggugat Ditujukan pada Pihak Yang Keliru (*Error in Persona*)

1. Bahwa gugatan Penggugat telah diajukan kepada pihak yang salah (*error in persona*), karena telah menarik Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru sebagai Tergugat IV. .".
2. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 16 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana diubah dengan Peraturan

Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 (selanjutnya disebut PMK No.93/PMK,06/2010), Penjual Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang.

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (2) PMK Nomor. 93/PMK.06/2010 tersebut, tanggung jawab atas gugatan perdata terkait pelaksanaan Lelang dalam perkara a quo berada pada PT Bank Syariah Mandiri (Persero) Tbk selaku Penjual Barang (in casu Tergugat I).
 4. Bahwa dengan demikian, jelas terbukti Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat IV sebagai Tergugat dalam perkara a quo, karena apabila terdapat gugatan, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab Penjual Barang in casu Tergugat I.
 5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa gugatan Penggugat yang diajukan terhadap Tergugat IV adalah tidak tepat atau salah alamat, sehingga Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
- B. Gugatan yang diajukan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*)
1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya sangat kabur/tidak jelas, terutama mengenai kapasitas hukum Penggugat.
 2. Bahwa dalam surat gugatan pada bagian persona standi halaman 1, dengan jelas dan tegas dinyatakan Penggugat

adalah Dony Rae, SE, yang bertindak untuk dan atas nama sebagai Direktur PT Anugerah Kemilau Usaha. Selanjutnya dalam posita Nomor 1 halaman 2 Penggugat menyatakan dirinya mengajukan permohonan Pembiayaan kepada Tergugat I untuk modal kerja atas kontrak yang diperolehnya dari PT. Truba Jaya Engineering dengan Bowheer PT Chevron Pasific Indonesia.

3. Bahwa dari uraian persona standi dan posita tersebut di atas jelas terbukti bahwa Sdr. Dony Rae dalam perkara ini bertindak dalam kapasitasnya sebagai Direktur PT Anugerah Kernilau Usaha, bukan dalam kapasitasnya sebagai persoon pribadi. Hal ini dipertegas kembali dalam positanya poin 20 halaman 7 yang dengan tegas menyebut Penggugat adalah PT Anugerah Kemllau Usaha.
4. Bahwa dalam positanya nornor 10 halaman 4, Penggugat menyatakan bahwa Penggugat selaku debitur telah setuju memberikan/membebankan Hak Tanggungan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nornor 451/Sukajadi an. Dony Rae dan SHM Nomor 186/Sukajadi an. Dony Rae.
5. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat pada positanya Nomor 9 halaman 4, kedua SHM yang menjadi obyek jaminan tersebut di atas adalah atas nama Dony Rae, SE. Selanjutnya pada posita Nomor 11 halaman 5, Penggugat rnenyatakan dirinya bertIndak selaku Pemberi Hak Tanggungan untuk menjamin utang Penggugat selaku debitur kepada Tergugat I.
6. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berhak menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berwenang untuk

melakukan tindakan hukum. Dengan kata lain, yang berwenang untuk menjadi Pemberi Hak Tanggungan adalah pemilik dari tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

7. Dengan demikian, jelas terbukti bahwa terdapat ketidakjelasan dalam surat gugatan Penggugat, karena di bagian persona standi-nya Penggugat menyatakan bertindak dalam kapasitas hukumnya selaku Direktur PT Anugerah Kemilau Usaha, namun pada posita poin 11 tiba-tiba menyatakan diri bertindak sebagai persoon pribadi selaku Pemberi Hak Tanggungan atas SHM Nomor 451/Sukajadi an. Dony Rae dan SHM Nomor 186/Sukajadi an. Dony Rae.
8. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, jelas terbukti bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena mengandung ketidaksesuaian dalam positanya, yaitu mengenai kapasitas hukum Penggugat, apakah Sdr. Dony Rae bertindak selaku Direktur PT. Anugerah Kemilau Usaha ataukah sebagai persoon pribadi. Oleh karena itu, cukup beralasan bagi Tergugat IV untuk memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsitersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat IV.

- A. Hubungan Hutang Piutang Antara Tergugat I dan Penggugat

1. Bahwa dalam posita gugatan angka 3 s.d angka 7, Penggugat pada intinya menerangkan telah terjadi hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana Penggugat adalah sebagai debitor dan Tergugat I sebagai kreditur dengan akad sebagai berikut:
 - a. Akad Pembiayaan *Al-Musyarakah* Nomor 4 sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah)
 - b. Akad *Musyarakah* Nomor 7 sebesar RP. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).
2. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat pada poin 8 dan poin 10 positanya, untuk menjamin utang Penggugat sebesar Rp. 2.200.000.000 (dua milyar dua ratus juta rupiah) tersebut di atas, telah diletakkan jaminan sebagai berikut:
 - a. Sebidang tanah berikut bangunan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 451/Sukajadi an. Dony Rae, seluas 152 m², yang terletak di Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau;
 - b. Sebidang tanah dan bangunan dengan alas hak SHM Nomor. 186/Sukajadi seluas 289 m² an. Dony Rae, terletak di Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau;
 - c. Sebidang tanah berikut bangunan dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 336/Rejosari an. PT Arkansa Citra Perkasa, seluas 34.415 m² yang terletak di Kelurahan Rejosari, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau.(selanjutnya disebut objek perkara a quo).
3. Bahwa terhadap objek perkara *a quo* telah dibebani Hak Tanggungan sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 4064/2009 tanggal 28 Agustus 2009 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor. 73/VII/NK/2009 tanggal 6 Agustus 2009;
2. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 4065/2009 tanggal 28 Agustus 2009 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor. 72/VII/NK/2009 tanggal 6 Agustus 2009;
4. Bahwa peletakan jaminan terhadap objek perkara a quo dilakukan dengan Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) .
5. Bahwa Tergugat I telah mengeluarkan Surat Peringatan I Nomor 16/1329-3/021 tanggal 25 September 2014, Surat Peringatan II Nomor 16/1433-3/021 tanggal 13 Oktober 2014, dan Surat Peringatan III Nomor 16/1493-3/021 tanggal 24 Oktober 2014 kepada Penggugat selaku debitur untuk menyelesaikan hutangnya. Namun demikian, Penggugat tetap tidak melunasi kewajibannya.
6. Bahwa dikarenakan Penggugat telah nyata-nyata wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pembayaran angsuran padahal telah diberikan teguran/peringatan secara patut oleh Tergugat I, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut "UU Hak Tanggungan"), Tergugat I selaku kreditur mempunyai kewenangan untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur dan

mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

7. "Apabila debitur cedera 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"
8. Bahwa oleh karena dalam ketentuan perundang-undangan tentang Hak Tanggungan telah memberikan hak dan kewenangan bagi Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual barang agunan untuk mengembalikan seluruh utang Debitur, maka untuk selanjutnya Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan pelelangan kepada Tergugat IV melalui Surat Permohonan Lelang Nomor. 17/2544-3/WFR tanggal 18 September 2015 (dhi. diwakilkan oleh Sdr. Sulistyo Budi selaku Group Head PT Bank Syariah Mandiri Kantor Pusat Wholesale Financing Recovery Group).

B. Pelelangan atas Objek Sengketa telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku

1. Bahwa melalui Surat Permohonan Lelang Nomor. 17/2544-3/WFR tanggal 18 September 2015, Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek perkara a quo kepada Tergugat IV, sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

"Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus

mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya;

2. Bahwa permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan dimaksud diajukan oleh Tergugat I dengan melampirkan dokumen-dokumen yaitu sebagai berikut:
 - a. Surat Permohonan Lelang Nomor. 17/2544-3/WFR tanggal 18 September 2015;
 - b. Akad Pembiayaan AI-Musyarakah Nomor 4 sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah)
 - c. Akad Musyarakah Nomor 7 sebesar RP. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor. T.177/2012;
 - d. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 4064/2009 tanggal 28 Agustus 2009 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor. 73/VII/NK/2009 tanggal 6 Agustus 2009;
 - e. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 4065/2009 tanggal 28 Agustus 2009 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor. 72/VII/NK/2009 tanggal 6 Agustus 2009;
 - f. Sertifikat Hak Milik Nomor. 451/Sukajadi an. Dony Rae, seluas 152 m², yang terletak di Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau;
 - g. Sertifikat Hak Milik Nomor. 186/Sukajadi seluas 289 m² an. Dony Rae, terletak di Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau;

- h. Surat Peringatan I Nomor 16/1329-3/021 tanggal 25 September 2014;
 - i. Surat Peringatan II Nomor 16/1433-3/021 tanggal 13 Oktober 2014;
 - j. Surat Peringatan III Nomor 16/1493-3/021 tanggal 24 Oktober 2014.
3. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "PMK Nomor. 93/PMK.06/2010") yang dengan tegas menyatakan bahwa "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang", Tergugat IV selaku perantara lelang tidak dapat menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I.
4. Bahwa untuk sahnya pelelangan, dokumen juga telah dilengkapi dengan dua Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sebagai berikut:
- a. SKPT Nomor. 391/2015 tanggal 3 November 2015, yang menerangkan bahwa terhadap SHM Nomor. 451 an. Doni Rae telah dipasang Hak Tanggungan Nomor. 4064/2009 pada PT Bank Syariah Mandiri (Perseroan), berkedudukan dan berkantor di Jakarta;

jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan."

b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 Nomor. 598K/Sip/1971:

" Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan."

c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 Nomor. 146/ 1970/Perd/PTB:

" Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak. "

2. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas tuntutan Penggugat agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun perlawanan, karena sesuai Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor.3 Th 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan *Provisionil*, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi- asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

a. *gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscrift) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;*

- b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lempeu. ... dst;
- d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini). ..dst;
- e. dikabulkan tuntutan provisional. dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht

Oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat ini harus ditolak.

3. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI Nomor.4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan *provisionil*, dinyatakan secara tegas bahwa

"setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No.3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi. sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan

serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan”.

4. Bahwa tuntutan Penggugat yang meminta ditetapkannya uang paksa (*dwangsom*), sernakin membuktikan iktikad buruk dari Penggugat di dalam mengajukan perkara gugatan a quo, di mana Penggugat terkesan ingin memanfaatkan Pengadilan guna mencari keuntungan dengan seketika dari Para Tergugat, apalagi tidak didasari dengan alasan-alasan yang jelas dan berdasar hukum, oleh karenanya petitum gugatan Penggugat ini haruslah ditolak.
5. Bahwa dengan demikian, keseluruhan dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya terbukti dengan tegas merupakan dalil yang sangat tidak masuk akal, karena alasan- alasan gugatan dan tuntutan yang diinginkan oleh Penggugat terhadap Tergugat IV terlalu mengada-ada, sehingga dapat dipastikan gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum, dan perlu dikesampingkan selama tidak ada fakta-fakta atau alat bukti yang dapat membuktikan kebenaran dalil Penggugat tersebut.
6. Bahwa oleh karena tidak satupun dalil-dalil Penggugat yang mampu membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV sehingga tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sarna sekali, maka sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut

selain telah tertanggapi melalui jawaban Tergugat IV tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar:

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi dari Tergugat IV;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvanke/ijk verlaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvanke/ijk verk/aard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat yaitu berupa :

1. Fotokopi Surat Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor. 21, tertanggal 23 Juni 2007, dibuat dihadapan H. Riyanto, SH., M.Kn, Notaris di Kota Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Surat Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Anugrah Kemilau Usaha Nomor. 10 tertanggal 16 Oktober 2008, dibuat dihadapan H. Riyanto, SH., M.Kn, Notaris di Kota Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda P.2;

3. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: W4-00464 HT.01.01.Tahun 2007 tanggal 17 Juli 2007, tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas, yang telah dikeluarkan oleh Kakanwil. Menkumham Riau, selanjutnya diberi tanda P.2;
4. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-86896.AH.01.02.Tahun 2008, tanggal 17 November 2008, tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, selanjutnya diberi tanda P.4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Dony Rae sebagai Direktur PT. Anugerah Kemilau Usaha yang diketahui Hj.Nuriyam selaku Komisaris tertanggal 06 November 2017, selanjutnya diberi tanda P.5;
6. Fotokopi Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 451, atas nama Uki Hartono yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Pekanbaru tanggal 14 Desember 2015, selanjutnya diberi tanda P.6;
7. Fotokopi Surat Sertifikat Hak Milik Nomor. 186 atas nama Wariah, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Pekanbaru tanggal 31 Desember 2015, selanjutnya diberi tanda P.7;
8. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor. 05/2009 tanggal 2 Juli 2009, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Nusyirwan Koto, SH, M.Kn selanjutnya diberi tanda P.8;
9. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor. 06/2009 tanggal 2 Juli 2009 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Nusyirwan Koto, SH, M.Kn, selanjutnya diberi tanda P.9;
10. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor. 13/2009, tanggal 3 Juli 2009, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Nusyirwan Koto, SH, M.Kn, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Nusyirwan Koto, SH, M.Kn selanjutnya diberi tanda P.10;
11. Fotokopi Berita Acara Penetapan Bagi Hasil Atas Fasilitas Pembiayaan Musyarakah antara Pt. Bank. Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru dengan PT. Anugrah Kemilau Usaha tanggal 2 Juli 2009,

- yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Nusyirwan Koto, SH, M.Kn selanjutnya diberi tanda P.11;
12. Fotokopi Berita Acara Pertemuan PT. Anugrah Kemilau Usaha dengan PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru, tanggal 5 Mei 2015, selanjutnya diberi tanda P.12;
 13. Fotokopi surat Permohonan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik an. HJ. Nuriyam, Dody Rontas, Donny Rae, SE, Nomor 151/600-14.71/I/2016 tanggal 22 Januari 2016 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda P.13;
 14. Fotokopi surat Konfirmasi Data Nomor: S-408/WKN.03/KNL.03/2017 tanggal 20 Februari 2017, selanjutnya diberi tanda P.14;
 15. Fotokopi Salinan/Groose Pertama Akta Kesepahaman (*Wa'ad*) Nomor 3 tanggal 02 Juli 2009, an. PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru dengan PT. Anugrah Kemilau Usaha yang dibuat dihadapan Notaris Nusyirwan Koto, SH, M.Kn, selanjutnya diberi tanda P.15;
 16. Fotokopi Salinan/Groose Pertama Akta Al- Musyarakah Nomor 4 tanggal 02 Juli 2009, an. PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru dengan PT. Anugrah Kemilau Usaha yang dibuat dihadapan Notaris Nusyirwan Koto, SH, M.Kn, selanjutnya diberi tanda P.16;
 17. Fotokopi Akta Pembiayaan Dana Berputar dengan akad Musyarakah Nomor 7 tanggal 02-07-2009, an. PT. Bank Syariah Mandiri dengan PT. Anugrah Kemilau Usaha yang dibuat dihadapan Notaris Nusyirwan Koto, SH, M.Kn, selanjutnya diberi tanda P.17;
 18. Fotokopi Surat Permohonan Perpanjangan Waktu Pembayaran, Nomor: 001/AKU-JWB-KOL/IX/2012, tanggal 21 September 2012 yang dikeluarkan oleh PT. Anugrah Kemilau Usaha yang ditujukan kepada PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda P.18;

19. Fotokopi Surat Undangan Pertemuan Nasabah PT. Anugrah Kemilau Usaha Nomor: 14/1396-3/021, tanggal 20 September 2012, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru dan ditujukan kepada PT. Anugrah Kemilau Usaha, selanjutnya diberi tanda P.19;
20. Fotokopi Surat Permohonan Penyelamatan Kredit Nomor: 02/PT.AKU-PPK/XII/2012, tanggal 10 Desember 2012 yang dikeluarkan oleh PT. Anugrah Kemilau Usaha dan ditujukan kepada PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda P.20:
21. Fotokopi Surat Penyelesaian Kewajiban Nomor: 012/AKU-JWB-KOL/V/2013, tanggal 02 Mei 2013 yang dikeluarkan oleh PT. Anugrah Kemilau Usaha dan ditujukan kepada PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda P.21;
22. Fotokopi Surat Undangan Pertemuan Penyelesaian Kewajiban dari PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru tanggal 19 Agustus 2013 ditujukan kepada Direktur PT. Anugerah Kemilau Usaha, selanjutnya diberi tanda P.22;
23. Fotokopi Surat Penyelesaian Kewajiban PT. Anugrah Kemilau Usaha Nomor: 013/AKU-JWB-KOL/XII/2014, tanggal 20 Desember 2014 yang dikeluarkan oleh PT. Anugrah Kemilau Usaha dan ditujukan kepada PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda P.23;
24. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Nomor: 14/1396-3/021, tanggal 20 September 2012, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru dan ditujukan kepada PT. Anugrah Kemilau Usaha dan Hj. Nuriyam sebagai Komisaris, selanjutnya diberi tanda P.24;
25. Fotokopi Surat Jawaban Bank Syariah Mandiri, Nomor: 015/AKU-JWB-BSM/I/2015, tanggal 30 Januari 2015 yang dikeluarkan oleh PT. Anugrah Kemilau Usaha dan ditujukan kepada PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda P.25;

26. Fotokopi Surat Penegasan Dan Konfirmasi Rencana Penyelesaian Kewajiban PT. Anugrah Kemilau Usaha Nomor: 17/662-3/WRG, tanggal 26 Februari 2015, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru dan ditujukan kepada PT. Anugrah Kemilau Usaha, selanjutnya diberi tanda P.26;
27. Fotokopi Surat Jawaban Nomor: 016/AKU-JWB-BSM/III/2015 tanggal 18 Maret 2015 yang dikeluarkan oleh PT. Anugrah Kemilau Usaha dan ditujukan kepada PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda P.27;
28. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Nomor: 17/2199-3/WFR, tanggal 24 Agustus 2015, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru dan ditujukan kepada PT. Anugrah Kemilau Usaha, selanjutnya diberi tanda P.28;
29. Fotokopi surat Konfirmasi Fasilitas Pembiayaan Saudara Nomor: 19/329-3/RFRR RO I-ACR PKU, tanggal 28 April 2017, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru dan ditujukan kepada PT. Anugrah Kemilau Usaha, selanjutnya diberi tanda P.29;

Bahwa, Bukti- bukti P.1. s/d P.29 tersebut di atas telah dibubuhi materai secukupnya dan bukti bukti tersebut sebagian telah disesuaikan dengan aslinya dan sebagian dengan fotokopinya, ternyata sesuai, kemudian oleh Hakim Ketua Majelis memberi tanda P.1 sampai P.29 dan memarafnya dengan tinta hitam pada sudut kanan atas dan menandatangani dengan tinta hitam pada sudut kanan atas;

Bahwa, bukti bukti tertulis Penggugat telah diperlihatkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat IV, para Tergugat mengakui dan membenarkan bukti tersebut;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut ;

A. Bukti Tertulis

1. Fotokopi Surat Keputusan Pembiayaan AN. PT. Anugerah Kemilau Usaha Nomor: 11/109-3/SP3/021 tanggal 2 Juli 2009, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Akad Pembiayaan *Al Musyarakah* Nomor. 4 tanggal 2 Juli 2009 dibuat dihadapan Nusyirwan Koto, SH.,M.Kn Notaris di Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda T.I-.2;
3. Fotokopi Akad Pembiayaan Dana Berputar (PDB) dengan akad *Musyarakah* Nomor.7 tanggal 2 Juli 2009 selanjutnya diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Surat Hak Guna Bangunan Nomor. 336 atas nama Hajjah Nuriam, Dodi Rontas, Dony Rae, Indra Gunawan, Yuli Rahayu Anggraini yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, tanggal 06 Juli 2009 dan kemudian dijadikan Hak Tanggungan Nomor 4066/2009, tanggal 12 Agustus 2009, An. PT. Bank Syariah Mandiri selanjutnya diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor.4066/2009 atas nama PT. Bank Syariah Mandiri, tanggal 28 Agustus 2009 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor.186 atas nama Dony Rae, SE (Akta Pembagian Hak Bersama) tanggal 10 Juli 2009 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, yang kemudian dijadikan Hak Tanggungan Nomor : 4063/2009 tanggal 12 Agustus 2009 An. PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No.4065/2009 atas nama PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru, tanggal 28 Agustus 2009,

yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda T.I-7;

8. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor.16/1329-3/021 tanggal 25 September 2014 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru kepada PT. Anugrah Kemilau Usaha, selanjutnya diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor.16/1443-3/021 tanggal 13 Oktober 2014, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru kepada PT. Anugrah Kemilau Usaha, selanjutnya diberi tanda T.I-9;
10. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor. 16/1493-3/021 tanggal 24 Oktober 2014 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru kepada PT. Anugrah Kemilau Usaha, selanjutnya diberi tanda T.I-10;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Nomor.16/1884-3/021 tanggal 30 Desember 2014, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru kepada PT. Anugrah Kemilau Usaha, selanjutnya diberi tanda T.I-11;
12. Fotokopi Surat Permintaan Data Rencana Pembangunan & Penjualan Rumah Nomor. 17/292-3/FRD III tanggal 22 Januari 2015, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru kepada PT. Anugrah Kemilau Usaha, selanjutnya diberi tanda T.I-12;
13. Fotokopi Surat Jawaban Nomor: 015/AKU-JWB-BSM/I/2015, tanggal 30 Januari 2015 yang dikeluarkan oleh PT. Anugrah Kemilau Usaha dan ditujukan kepada Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda T.I-13;
14. Fotokopi Surat Penegasan Dan Konfirmasi Rencana Penyelesaian Kewajiban PT. Anugrah Kemilau Usaha Nomor: 17/662-3/WRG,

tanggal 26 Februari 2015, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru dan ditujukan kepada PT. Anugerah Kemilau Usaha, selanjutnya diberi tanda T.I-14;

15. Fotokopi Surat Jawaban Nomor: 016/AKU-JWB-BSM/III/2015PT. tanggal 18 Maret 2015, yang dikeluarkan oleh PT. Anugerah Kemilau Usaha dan ditujukan kepada PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda T.I-15;
16. Fotokopi Surat Berita Acara Pertemuan antara PT. Anugerah Kemilau Usaha dengan PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru, tanggal 5 Mei 2015, selanjutnya diberi tanda T.I-16;
17. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Nomor. 17/2199-3/WFR tanggal 24 Agustus 2015, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru dan ditujukan kepada PT. Anugerah Kemilau Usaha, selanjutnya diberi tanda T.I-17;
18. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Nomor. 17/2356-3/WFR tanggal 25 Oktober 2015, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri Syariah Pusat dan ditujukan kepada PT. Anugerah Kemilau Usaha, selanjutnya diberi tanda T.I-18
19. Fotokopi Surat Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 29 Oktober 2015 , yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri Syariah Tbk, selanjutnya diberi tanda T.I-19;
20. Fotokopi surat kabar Harian Vokal tanggal 29 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda T.I-20;
21. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor. 985/2015 tanggal 05 November 2015 An. Wariah, yang dikeluarkan oleh KPKNL Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda T.I-20;

22. Fotokopi Laporan Penilaian Properti Untuk Keperluan Lelang Debitur PT. Anugrah Kemilau Usaha Nomor File : PP.SAH-02.PKU.IX.15.024.B STP : 17/1680-3/021, tanggal 15 September 2015, yang terletak di Jalan KH. Ahmad Dahlan (Gang Lingkungan), Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, selanjutnya diberi tanda T.I-22;
23. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor. 985/2015 tanggal 17 November 2015 An. Uki Hartono, yang dikeluarkan oleh KPKNL Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda T.I-23;
24. Fotokopi Laporan Penilaian Properti Untuk Keperluan Lelang Debitur PT. Anugrah Kemilau Usaha Nomor File : PP.SAH-02.PKU.IX.15.024.A STP Nomor. 17/1680-3/021 tanggal 15 September 2015, yang terletak di Jalan KH. Ahmad Dahlan Nomor. 16 A, Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Samsul Hadi, Wahyono Adi, Hendra Gunawan & Rekan, tanggal 15 September 2015, selanjutnya diberi tanda T.I-24;
25. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor. 451/Sukajadi atas nama Uki Hartono yang diterbitkan tanggal 14 Desember 2015, oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru selanjutnya diberi tanda T.I-25;
26. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor. 186 atas nama Wariah tanggal 31 Desember 2015, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru selanjutnya diberi tanda T.I-26;
27. Fotokopi surat Addendum Akad Pembiayaan Al-Musyarakah Nomor 12/089/MSY/021, tanggal 25 Februari 2010, antara PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru dengan PT. Anugrah Kemilau Usaha, selanjutnya diberi tanda T.I-27 ;

28. Fotokopi surat Addendum Akad Pembiayaan *Al-Musyarakah* Nomor 12/345/MSY/021, tanggal 28 April 2010, antara PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru dengan PT. Anugrah Kemilau Usaha, selanjutnya diberi tanda T.I-28
29. Fotokopi surat Sanggup dari PT. Anugrah Kemilau Usaha kepada Bank Mandiri Syariah tanggal Juli 2009, selanjutnya diberi tanda T.I-29;
30. Fotokopi Tanda Terima Uang oleh PT. Anugrah Kemilau Usaha bulan Juli 2009, selanjutnya diberi tanda T.I-30;

Bahwa, Bukti- bukti T.I-1. s/d T.I-30 tersebut di atas telah dibubuhi materai secukupnya dan bukti bukti tersebut sebagian telah disesuaikan dengan aslinya dan sebagian dengan fotokopinya, ternyata sesuai, kemudian oleh Hakim Ketua Majelis memberi tanda T.I-1. s/d T.I-30 dan menandatangani dengan tinta hitam pada sudut kanan atas;

Bahwa, bukti bukti tertulis Tergugat I telah diperlihatkan kepada Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV, Penggugat dan para Tergugat mengakui dan membenarkan bukti tersebut;

Bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Tergugat I juga telah menghadirkan tiga orang saksi di bawah sumpah, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi Ronald Yulianto bin Aziz Chan

- Bahwa saksi bekerja di BSM sejak tahun 2011 sampai sekarang;
- Bahwa saksi bekerja sebagai Pejabat Supervisi Analisis Pembiayaan Kredit Macet;
- Bahwa saksi ditugaskan dibagian itu sejak tahun 2014;
- Bahwa hubungan Penggugat dengan Tergugat I, Penggugat sebagai Debitur dan Tergugat sebagai Kreditur dalam akad Pembiayaan *Al-Musyarakah* sejumlah Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah).

- Bahwa sepengetahuan saksi PT. Anugerah Kemilau Usaha menjadi nasabah di BSM sejak tahun 2009, akan tetapi saksi ketika itu belum masuk di BSM
- Bahwa pembiayaan tersebut diberikan Tergugat I kepada Penggugat untuk modal kerja untuk membiayai proyek Penggugat berupa pengadaan dan pengerjaan Piping pada PT Turba Jaya Engineering dengan Bouwheer PT Chevron Pasific Indonesia Duri Area 12.
- Bahwa akad tersebut ditanda tangani pada tanggal 2 Juni 2009;
- Bahwa angsuran pembiayaan kredit tidak berjalan lancar, Penggugat baru sekali membayar angsuran tersebut dan sampai pelaksanaan eksekusi lelang
- Bahwa Tergugat I sudah memberikan surat peringatan kepada Penggugat, kemudian mereschidul angsuran pembiayaan kredit dengan melakukan Addendum akad pada tahun 2010.
- Bahwa setahu saksi Penggugat tidak ada membayarkan angsuran pembiayaan kredit sesuai addendum.
- Bahwa Tergugat I kembali memberikan surat peringatan sebanyak tiga kali dan juga telah melakukan musyawarah mencari solusi mengatasi kerdit macet ini;
- Bahwa terakhir pada bulan Mai 2015 Tergugat I dengan Penggugat melakukan musyawarah, yang intinya Tergugat I memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk mencari investor untuk membangunkan rumah dan menjualkannya dalam waktu satu bulan, akan tetapi Penggugat tidak ada membawa investor yang disepakati tersebut kepada Tergugat I;
- Bahwa benar, pihak BSM masih memberikan kesempatan kepada PT. Anugerah Kemilau Usaha untuk mencari solusi, akan tetapi malah justru pihak PT. Anugerah Kemilau Usaha mengancam akan melaporkan ke Polisi dan juga mengancam akan mempidanakan;

- Bahwa ada, Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Penggugat, untuk menghindari agar objek agunan tidak dilelang dengan menawarkan kepada Penggugat untuk menyerahkan uang sebesar setengah harga likuidasi atau Penggugat menjual sendiri barang objek yang akan dilelang, akan tetapi Penggugat tidak ada tanggapan;
- Bahwa tidak mungkin lagi, karena Tergugat I sudah berikan waktu yang cukup panjang dari tahun 2010 sampai November 2015, Penggugat tidak punya iktikad baik untuk melakukan angsuran pembiayaan yang sudah diberikan.
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kelapangan apakah sudah ada bangunan rumah atau tidak di atas tanah agunan tersebut, karena berdasarkan musyawarah Penggugat akan mencarikan Investor untuk membangun rumah untuk dipasarkan akan tetapi sampai batas waktu yang diberikan Penggugat tidak ada membawa investor kepada Tergugat I.
- Bahwa saksi tidak tahu, karena masalah pengumuman tersebut adalah urusan KPKNL;
- Bahwa kolektibilitas kredit macet Penggugat sudah sampai katagori kolektibilitas lima, karena Penggugat sudah tidak membayarkan angsuran sudah melewati 180 hari

2. Saksi Edwin bin Kamarudin

- Bahwa jabatan saksi pada Kantor Jasa Pejabat Penilai Cabang Pekanbaru adalah sebagai Pejabat Penilai;
- Bahwa ada Tergugat I telah mengajukan permohonan penilaian terhadap objek 3 sertifikat hak milik Penggugat yang dijadikan agunan untuk dilakukan nilai limit, namun yang dinilai pada saat itu hanya dua sertifikat sedangkan satunya lagi tidak dinilai;
- Bahwa sertifikat yang telah ditetapkan nilai limitnya adalah:
 1. Rumah dan tanah :

- Harga pasar sejumlah ± Rp. 269.000.000,- (dua ratus enam puluh sembilan juta rupiah) sedangkan nilai likuidasi sebesar ± Rp. 148.000.000,- (seratus empat puluh delapan juta rupiah)

2. Ruko

- Harga pasar sejumlah ± Rp. 1.172.000.000,- (satu milyar seratus tujuh puluh dua juta rupiah) sedangkan nilai likuidasi sebesar ± Rp. 762.000.000,- (tujuh ratus enam puluh dua juta rupiah);
- Bahwa yang dijadikan pedoman oleh KJPP dalam memberikan estimasi penilaian objek adalah dengan mempedomani Standar Penilai Indonesia dan Kode Etik Penilai Indonesia.
- Bahwa Pejabat Penilai harus mendapatkan informasi yang jelas dari pemberi tugas mengenai objek penilaian yang akan dilelang, kemudian Pejabat Penilai akan melakukan investigasi dengan menggunakan data data yang dapat dipercaya dan pendekatan pendekatan harga pasar, harga perolehan dan pendekatan biaya dan setelah ini dilakukan, baru dilakukan asumsi asumsi penilaian.
- Bahwa benar, Pejabat Penilai dalam melakukan investigasi datang sendiri ke tempat lokasi objek barang yang akan dilelang;
- Bahwa Pejabat Penilai membuat laporan penilaian yang mencantumkan instruksi penugasan, tujuan dan dasar penilaian dan hasil analisis yang menghasilkan opini nilai dan juga mencantumkan proses analisis yang dilakukan dalam pelaksanaan penilaian dan menyatakan informasi penting dalam analisis kemudian dikirim kembali ke PT Bank Syariah Mandiri;
- Bahwa benar, laporan penilaian tersebut dijadikan pedoman bagi BSM tersebut yang terdiri dari 2 penilaian yaitu nilai pasar dari aset dan nilai likuidasi, atas nilai tersebut selanjutnya diserahkan kepada BSM untuk memilih penentuan nilai limit terhadap objek tersebut;

- Bahwa benar dimana pada pelelangan I atas kedua objek tersebut tidak ada penawaran. Penilaian dilakukan hanya satu kali, karena jika objek sudah dilakukan penilaian baru bisa dinilai kembali setelah masa 6 bulan;
- Bahwa penilaian yang saksi lakukan tidak ada intervensi dari BSM sedikitpun, karena saksi bekerja sebagai lembaga independen;

3. Saksi Faisal S.S bin Syofyan

- Bahwa saksi bekerja pada Balai Lelang Star sejak tahun 2011;
- Bahwa jabatan saksi pada Balai Lelang Star Cabang Pekanbaru adalah sebagai Kepala Cabang.
- Bahwa hubungan saksi dengan Tergugat I adalah mitra kerja pada yang berkaitan lelang eksekusi;
- Bahwa ada Tergugat I telah mengajukan permohonan Lelang Eksekusi kepada Kantor Balai Lelang Star.
- Bahwa dua sertifikat yang telah ditetapkan nilai limitnya adalah:
 1. Rumah dan tanah :
 - Harga pasar sejumlah ± Rp. 194.000.000,-(seratus sembilan puluh empat juta rupiah)
 2. Ruko
 - Harga pasar sejumlah + Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah)
- Bahwa setahu saksi persyaratan sudah terpenuhi, karena bila persyaratan tidak dipenuhi maka dokumen tersebut dikembalikan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
- Bahwa seingat saksi BSM mengajukan permohonan lelang tahun 2015 terhadap dua objek agunan;
- Bahwa persyaratan yang harus dilampirkan oleh Tergugat I kepada Balai Lelang Star antara lain :
 - Surat peringatan I, II dan III kepada Penggugat.
 - Telah memberitahukan pelaksanaan lelang kepada Penggugat,

- Lelang telah diumumkan melalui surat Kabar Harian Vokal.
 - Laporan hasil Penilaian Properti.
 - Akad pembiayaan.
 - Sertifikat Agunan,
 - Akta Pembebanan Hak Tanggungan.
 - Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan;
 - Surat Pendaftaran Tanah,
 - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah
- Bahwa pelelangan dilakukan dua kali, pertama bulan September/Oktobre 2015 dan kedua bulan November 2015;
 - Bahwa kendalanya di dalam pelelangan pertama tidak ada penawaran/peminat, baru pelelangan kedua ada penawaran/peminat dan masing-masing objek yang mendaftar hanya satu orang serta sesuai dengan harga limit yang ditetapkan oleh BSM;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan atas pelelangan yang dilakukan;
 - Bahwap penawar Lelang yang ke dua adalah Tergugat II (Uki Hartono) dan Tergugat III (Wariah);
 - Bahwa sudah keluar Risalah Lelang kedua penawar lelang dan bahkan sertifikat keduanya sudah dibaliknamakan;
 - Bahwa terhadap objek lelang tidak ada aturan harus dibuat pengumuman, karena pihak Pelelangan hanya berkewajiban mengumumkan melalui mas media yang telah terdaftar di KPKNL;
 - Bahwa Balai Pelelangan ketika itu memakai mas media harian Vokal;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan atas pelelangan yang dilakukan;
 - Bahwa penawar lelang terhadap kedua objek tersebut hanya masing masing satu orang.

- Bahwa Lelang yang dilaksanakan sedangkan penawarnya satu orang adalah sah dan tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku;

Bahwa, keterangan saksi saksi Tergugat I tersebut telah dikonfirmasi kepada Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III, para Tergugat dan Penggugat memberikan tanggapan terhadap keterangan saksi tersebut, namun Penggugat menyatakan keberatan dengan keterangan saksi I dikarenakan saksi I adalah pegawai aktif pada PT. Bank syariah Mandiri;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut ;

Bukti Tertulis

1. Fotokopi Riancian Uang Hasil Lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pekanbaru tanggal 5 November 2015, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Kuitansi Pembayaran Pokok Lelang dan Bea Lelang Eksekusi yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pekanbaru tanggal 17 November 2015, selanjutnya diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor: 985/2015 An. Uki Hartono dikeluarkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pekanbaru, tanggal 17 November 2015, selanjutnya diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) yang dibayar oleh Tergugat II, selanjutnya diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 451 atas nama Uki Hartono tanggal 31 Desember 2015 dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda T.II-5;

6. Fotokopi Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Surat kabar harian vokal, selanjutnya diberi tanda T.II-6;

Bahwa, Bukti- bukti T.II-1. s/d T.II-6 tersebut di atas telah dibubuhi materai secukupnya dan bukti bukti tersebut sebagian telah disesuaikan dengan aslinya dan sebagian dengan fotokopinya, ternyata sesuai, kemudian oleh Hakim Ketua Majelis memberi tanda T.II-1. s/d T.II-6 dan menandatangani dengan tinta hitam pada sudut kanan atas;

Bahwa, bukti bukti tertulis Tergugat II telah diperlihatkan kepada Penggugat, Tergugat III dan Tergugat IV, kemudian para Tergugat dan Penggugat mengakui dan membenarkan bukti tersebut;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat III telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut ;

1. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor: 985/2015 An. Wariah tanggal 17 November 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda T.III-1;
2. Fotokopi Surat Hak Milik Nomor. 186 atas nama Wariah, tanggal 31 Desember 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda T.III-2;
3. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 12/Pdt.G/2016/Pn.Pbr. tanggal 06 April 2016, selanjutnya diberi tanda T.III-3;
4. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Agama Pekanbaru Nomor 0765/Pdt.G/2016/PA.Pbr. tanggal 07 November 2016, selanjutnya diberi tanda T.III-4;
5. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Agama Pekanbaru Nomor 1738/Pdt.G/2016/PA.Pbr. tanggal 07 Juni 2017, selanjutnya diberi tanda T.III-5;

6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk An. Wariah Nomor 1471016110720001 tanggal 30-12-2014, selanjutnya diberi tanda T.III-6;
7. Fotokopi Kartu Keluarga An. Mulyadi Nomor 1471011404070009 tanggal 20-05-2014, selanjutnya diberi tanda T.III-7;
8. Fotokopi surat kabar tentang Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda T.III-8;

Bahwa, Bukti- bukti T.III-1. s/d T.III-8 tersebut di atas telah dibubuhi materai secukupnya dan bukti bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan sebagian dengan fotokopinya ternyata sesuai, kemudian oleh Hakim Ketua Majelis memberi tanda T.III-1. s/d T.III-8 dan menandatangani dengan tinta hitam pada sudut kanan atas;

Bahwa, bukti bukti tertulis Tergugat III telah diperlihatkan kepada Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV, kemudian para Tergugat dan Penggugat mengakui dan membenarkan bukti tersebut;

Bahwa menguatkan jawabannya Tergugat IV telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut ;

1. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Ulang Hak Tanggungan, Nomor: 17/2544-3/WFR tanggal 18 September 2015, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru dan ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang, selanjutnya diberi tanda T.IV-1;
2. Fotokopi Risalah Lelang Nomor. 985/2015 tanggal 5 November 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda T.I-.2;
3. Fotokopi Surat Peringatan I, Nomor: 16/1329-3/021 tanggal 25 September 2015, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru dan ditujukan kepada PT. Anugerah Kemilau Usaha, selanjutnya diberi tanda T.IV-3;

4. Fotokopi Surat Peringatan II, Nomor: 16/1443-3/021 tanggal 13 Oktober 2015, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru dan ditujukan kepada PT. Anugerah Kemilau Usaha, selanjutnya diberi tanda T.IV-4;
5. Fotokopi Surat Peringatan III, Nomor: 16/1493-3/021 tanggal 24 Oktober 2015, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru dan ditujukan kepada PT. Anugerah Kemilau Usaha, selanjutnya diberi tanda T.IV-5;
6. Fotokopi Salinan/Groose Pertama Akad Pembiayaan al-Musyarakah Nomor: 4 tanggal 2 Juli 2009, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Nusyirwan Koto, SH, M.Kn, selanjutnya diberi tanda T.IV-6;
7. Fotokopi Akad Pembiayaan Dana Berputar dengan Akad Musyarakah Nomor: 7 tanggal 2 Juli 2009, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Nusyirwan Koto, SH, M.Kn, selanjutnya diberi tanda T.IV-7;
8. Fotokopi Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor 4064/2009 An. PT. Bank Syariah Mandiri, tanggal 28 Agustus 2009, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda T.IV-8;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4065/2009 An. PT. Bank Syariah Mandiri tanggal 28 Agustus 2009, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda T.IV-9;
10. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 341/2017 tanggal 2 September 2015 An. Doni Rae, Yuli Rahayu Angraini dan Indra Gunawan, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda T.IV-10;
11. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 341/2017 tanggal 2 September 2015 An. Doni Rae, SE, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda T.IV-11;
12. Fotokopi surat kabar tentang Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda T.IV-12;

13. Fotokopi Salinan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda T.IV-13;
14. Fotokopi Ralat Surat Nomor: S-2933/WKN.03/KNL.03/20017 tanggal 18 Desember 2017, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang, selanjutnya diberi tanda T.IV-14;

Bahwa, Bukti- bukti T.IV-.1, s/d T.IV-4 tersebut di atas telah dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya Fotokopi tersebut sebagian telah dicocokkan dan disesuaikan dengan aslinya dan sebagian dengan fotokopinya, ternyata yang sesuai, selanjutnya Hakim Ketua Majelis memberi tanda T.IV-1. s/d T.IV-14 dan menandatangani dengan tinta hitam pada sudut kanan atas, kecuali bukti T.IV-4 dan T.IV-5 bermaterai tanpa nazagelen;

Bahwa, bukti bukti tertulis Tergugat IV telah diperlihatkan kepada Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Penggugat dan para Tergugat mengakui dan membenarkan bukti tersebut;

Bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis pada persidangan tanggal 21 Februari 2018 yang pada pokoknya Penggugat menyatakan tetap pada gugatan dan perubahan gugatan yang telah disampaikan dan jawaban Rekonvensi serta mohon putusan, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat IV, menyatakan tetap pada jawaban dan gugatan Rekonvensi dan mohon putusan.

Bahwa, Turut Tergugat tidak hadir di persidangan maka kesimpulannya tidak dapat didengar;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana yang termuat didalam Berita Acara Sidang dalam perkara ini, dianggap telah termuat lengkap dan merupakan satu kesatuan dan ikut dipertimbangkan pada putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV pada bagian Eksepsi adalah sebagai berikut;

I. Eksepsi Tergugat I

1. Perubahan Meteri Gugatan

Bahwa dalam suratnya tanggal 8 November 2017 Penggugat mengajukan adanya perubahan terhadap materi gugatan pada halaman 14, butir 7 posita gugatan. Dalam butir 2 terdapat perubahan posita yang material, karena awalnya Penggugat dalam butir 7 posita gugatan menyatakan menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk membatalkan peralihan dan mengembalikan SHM Nomor 451 dan SHM Nomor 186 atas nama Dony Rae, SE menjadi menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan, karena berdasarkan Pasal 127 Rv perubahan gugatan diperbolehkan sepanjang tidak mengubah dan menambah petitum dan pokok tuntutan, oleh karena itu perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat dalam Repliknya menolak seluruh dalil eksepsi tanggapan terhadap perubahan materi gugatan halaman 2 adalah keliru dan tidak berdasar dimana Tergugat I tidak mengerti dan memahami mengenai penafsiran Pasal 127 Rv yang berbunyi :

"Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan nya sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya."

Bahwa materi gugatan Penggugat pada halaman 14 butir 7 posita gugatan dalam butir 2 yang menyatakan menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk membatalkan peralihan dan mengembalikan SHM Nomor 451 dan SHM Nomor 186 atas nama

Dony Rae, SE menjadi menghukum, " Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan" adalah tidak termasuk ke dalam kategori menambah atau mengubah pokok gugatannya akan tetapi mengurangi serta memperjelas, mempertegas dan membuat lebih terang apa yang menjadi tuntutan dari Penggugat;

Bahwa perubahan yang Penggugat lakukan sudah sesuai dengan Putusan MA-RI Nomor, 434.K/Sip/1970, tanggal 11 Maret 1971 " Perubahan gugatan dapat dikabulkan asalkan tidak melampaui batas-batas materi pokok yang dapat menimbulkan kerugian pada Hak Pembelaan para Tergugat":

Dan apabila dikaitkan dengan putusan Putusan MA-RI Nomor. 546.K/Sip/1970. Tanggal 14 Oktober 1970 dimana "Perubahan gugatan itu tidak diterima apabila. Perubahan itu dilakukan pada taraf pemeriksaan perkara sudah hampir selesai, pada saat dalil-dalil, tangkisan tangkisan, pembelaan-pembelaan, sudah habis dikemukakan dan kedua pihak sebelumnya telah mohon putusan"

Bahwa Penggugat melakukan perubahan gugatan pada saat diawal pemeriksaan perkara yaitu sebelum adanya jawaban dari Tergugat dan substansinya bukan menambah akan tetapi mengurangi petitum dari pokok perkaranya ;

Selain itu, ada juga beberapa yurisprudensi atau putusan MA yang bisa dan sering dijadikan dasar hukum mengenai praktik perubahan gugatan dalam persidangan, antara lain sebagai berikut :

Perubahan gugatan dapat dikabulkan asalkan tidak melampaui batas-batas materi pokok yang dapat menimbulkan kerugian pada Hak Pembelaan para Tergugat Nomor 823.K/Sip/1973. Tanggal 29 Januari 1976 : Yurisprudensi mengizinkan perubahan atau tambahan dari gugatan asal tidak

mengakibatkan perubahan posita dan Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri (Hak pembelaan diri) atau pembuktian;

Putusan MA-RI Nomor. 209.K/Sip/1970. tanggal 6 Maret 1971 :

Suatu perubahan tuntutan tidak bertentangan dengan azas-azas Hukum Acara Perdata asal tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materiil walaupun tidak ada tuntutan subsidair, oleh karena itu terhadap tanggapan Tergugat I haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan. Dan dalam Dupliknya Tergugat I tetap dengan eksepsinya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dengan memperhatikan Replik dari Penggugat dan Duplik dari Tergugat I, maka Hakim Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Hakim Majelis mempelajari eksepsi Tergugat I, Replik Penggugat dan Duplik Tergugat I, ternyata perubahan gugatan dalam petitum butir 7 tidak sesuatu yang prinsipil yang melampaui batas batas materi pokok yang dapat menimbulkan kerugian pada hak pembelaan para Tergugat; dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Hakim Majelis mengutip kaedah yurisprudensi sebagai dasar pertimbangan dengan Putusan MA-RI Nomor, 434.K/Sip/1970, tanggal 11 Maret 1971 " Perubahan gugatan dapat dikabulkan asalkan tidak melampaui batas-batas materi pokok yang dapat menimbulkan kerugian pada Hak Pembelaan para Tergugat":

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas , maka Hakim Majelis berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I tidak beralasan sehingga harus dinyatakan ditolak;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tidak menarik pihak pihak lain dalam perkara a quo yaitu PT. Truba Jaya Engineering dan Kantor Jasa Pejabat Penilai (KJPP), walaupun

penentuan pihak - pihak dalam gugatan adalah hak Penggugat, namun sesuai dengan hasil pemeriksaan dari majelis hakim sesuai dengan bunyi putusan Pengadilan Agama Pekanbaru dalam putusnya Nomor : 0765/Pdt.G/2016/PA.Pbr. tanggal 7 Nopember 2016 seharusnya Penggugat mengikutsertakan PT Truba Jaya Engineering dan Kantor KJPP Samsul Hadi, Wahyono Adi Hendra Gunawan & Rekan. Apabila Penggugat tidak menarik PT Truba Jaya Engineering dan Kantor KJPP Samsul Hadi, Wahyono Adi Hendra Gunawan & Rekan. untuk menjelaskan posisi hukum Penggugat dan Tergugat I sebenarnya, Maka berdasarkan hal tersebut gugatan Penggugat kurang pihak sehingga gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa eksepsi tersebut telah dibantah oleh Penggugat sebagaimana termuat dalam Repliknya, yang pada pokoknya Penggugat menyatakan menolak eksepsi Tergugat I dengan alasan tidak disertakan PT Truba Jaya Engineering dan Kantor KJPP Samsul Hadi, Wahyono Adi Hendra Gunawan & Rekan dalam perkara a quo tidaklah menjadikan gugatan kurang pihak, karena tidak menarik PT Truba Jaya Engineering sebagai salah satu pihak adalah keliru karena yang menjadi objek gugatan proses lelang ruko dan tanah dan Bangunan di Jalan KH. Ahmad Dahlan Nomor. 16 A, Sukajadi, Kota Pekanbaru, dan juga tidak menarik Kantor KJPP Samsul Hadi, Wahyono Adi Hendra Gunawan & Rekan, sebagai salah satu Tergugat adalah keliru karena tugas dan fungsi dari KJPP adalah hanya sekedar memberikan advise / pendapat dan yang berhak menentukan adalah kewenangan Tergugat I, Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 3909K/Pdt.G/1994, tanggal 11 April 1997 yang pada pokoknya mengarisikan bahwa, “ adalah Hak dari Penggugat untuk menentukan siapa siapa yang dijadikan dalam perkara.” Oleh karena itu Penggugat tidak memandang penting

diikutsertakan pihak-pihak dimaksud dalam upaya mempertahankan hak-haknya, maka hal itu merupakan haknya dan dalam dupliknya Tergugat I tetap dengan eksepsinya;

Menimbang, bahwa setelah Hakim Majelis mempelajari eksepsi Tergugat I, Replik Penggugat dan Duplik Tergugat I, ternyata keterkaitan langsung PT Truba Jaya Engineering dan Kantor KJPP Samsul Hadi, Wahyono Adi Hendra Gunawan & Rekan dalam perkara a quo tidak penting dan tidak menentukan, maka Hakim Majelis berpendapat bahwa tidak ditariknya PT. Truba Jaya Engineering dan Kantor KJPP Samsul Hadi, Wahyono Adi Hendra Gunawan & Rekan oleh Penggugat sebagai pihak-pihak, tidaklah akan menghambat dan menimbulkan persoalan hukum baru dikemudian hari setelah Putusan Berkekuatan Hukum Tetap;;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Hakim Majelis berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I tidak beralasan sehingga harus dinyatakan ditolak;

II. Eksepsi Tergugat II

1. Mengenai Kompetensi Absolut

Menimbang, bahwa mengenai *Eksepsi Absolut*, Hakim Majelis telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor : 1294/Pdt.G/2017/PA.Pbr, tanggal 13 Desember 2017, yang amarnya menolak eksepsi Tergugat II, sehingga majelis tidak lagi mempertimbangkan dalam putusan ini;

2. Perkara *Nebis in Idem*

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam eksepsinya mendalilkan gugatan Penggugat mengandung *Nebis in Idem*, karena perkara a quo adalah perkara yang telah pernah diajukan ke Pengadilan Agama dengan Nomor perkara 765/Pdt.G/2016/PA.Pbr tanggal 30 Mei 2016 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan putusan Pengadilan Agama tertanggal 07 November 2016. Bahwa

penerapan *Nebis in Idem* dalam Pengadilan Agama ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 213/K/TUN/2007 bahwa para pihak yang berkepentingan dapat mengajukan kembali gugatannya ke Pengadilan dengan alasan lain, bahwa dalam kasus perdata agama harus melihat dengan bijak, bahwa putusan hakim atau pengadilan harus memenuhi azas kepastian hukum dan keadilan. Bahwa jika dilihat alasan gugatan yang diajukan Penggugat pada perkara a quo tidak terlihat ada perbedaan alasan yang mendasar tetap mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum, meskipun Penggugat menambah judul pada gugatannya sengketa Syariah tapi dalam materinya gugatan pertama dan gugatan kedua tidak ada perbedaan, bahwa Penggugat tidak menjelaskan mengenai sengketa Ekonomi Syariah dalam gugatannya. Bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat Konvensi harus ditolak dan atau dinyatakan tidak dapat diterima, karena sejak semula sudah keliru menurut hukum.;

Menimbang, bahwa Penggugat didalam repliknya menjelaskan bahwa *Nebis in Idem* yang dimaksud Tergugat II adalah keliru, karena dalam ranah hukum perdata, azas *Nebis in Idem* ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, “ Apabila Putusan yang dijatuhkan Pengadilan bersifat positif (menolak atau mengabulkan), maka dalam putusan tersebut melekat *Nebis in Idem*, oleh karena itu terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari Buku Hukum Acara Perdata M. Yahya Harahap, SH, Hal 42). Bahwa perkara a quo Nomor : 765/Pdt.G/2016/PA.Pbr, tanggal 30 Mai 2016 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap tanggal 7 November 2016, namun perlu diketahui oleh Tergugat II dalam perkara tersebut majelis hakim memutus perkara tersebut dengan putusan NO

(*Niet Ontvankelijke Verklaard*), artinya pemeriksaan dan pertimbangan hukum dari pengadilan atas perkara tersebut belum menyentuh pokok perkara, sehingga masih dapat mengajukan gugatan baru tanpa terikat dengan prinsip *Nebis in Idem*, untuk itu mohon kepada majelis hakim atas dalil Eksepsi Tergugat II tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya dikesampingkan dan dalam Dupliknya Tergugat II tetap dalam eksepsinya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dalil eksepsi Tergugat II diatas, Majelis Hakim akan mendeskripsikan aspek-aspek mengenai asas *Nebis in Idem* baik ditinjau menurut landasan hukumnya, yurisprudensi maupun pendapat para sarjana;

Menimbang, bahwa asas *Nebis in Idem* dalam bidang perdata, diatur dalam ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata yang menyebutkan, "Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula"; (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *Burgerlijk Wetboek*), Penerbit Pustaka Yustisia Yogyakarta, Cetakan Pertama, Februari 2006, Hal. 444

Menimbang, bahwa selanjutnya asas *Nebis in Idem* menurut pendapat sarjana M. Yahya Harahap, S.H., didalam bukunya mengemukakan bahwa, "Kasus perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan dua kali. Apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka terhadap kasus

perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali”; (M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata-Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan Kedua, Penerbit Sinar Grafika Jakarta, 2005, Hal. 439);

Menimbang, bahwa berdasarkan tinjauan diatas, dapat disimpulkan bahwa agar unsur *Nebis in Idem* melekat pada suatu putusan, harus dipenuhi syarat-syarat yang bersifat kumulatif, yaitu :

- Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum Tetap;
- Adanya putusan bersifat positif;
- Subjek atau pihak yang berperkara sama;
- Objek gugatan sama ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan syarat *Nebis in Idem* mengenai adanya suatu putusan yang bersifat positif ;

Menimbang, bahwa suatu putusan bersifat positif apabila didalam pertimbangan dan diktum putusan telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan objek yang disengketakan, sedangkan bentuk amarnya adalah dalam bentuk menolak gugatan seluruhnya atau mengabulkan gugatan seluruhnya atau sebagian;

Menimbang, bahwa penjatuhan putusan yang bersifat positif atas suatu perkara, mengakibatkan apa yang disengketakan sudah bersifat *litis finiri oppertet* (masalah yang disengketakan telah berakhir dengan tuntas dan kedudukan maupun status para pihak terhadap objek sengketa sudah berakhir dan pasti);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati amar putusan perkara terdahulu Nomor.

765/Pdt.G/2016/PA.Pbr tanggal 30 Mai 2016, diketahui bahwa putusan perkara tersebut bersifat negatif, karena amar putusan tersebut berbunyi menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa suatu putusan yang dalam amarnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka dalam pertimbangan hukum putusan tersebut sudah pasti belum mempertimbangkan materi pokok perkara sehingga sifat *litis finiri oppertet* (masalah yang disengketakan belum berakhir dengan tuntas, dan kedudukan maupun status para pihak terhadap objek sengketa belum berakhir dan pasti);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat belum termasuk katagori *Nebis in Idem*, sehingga eksepsi Tergugat II adalah tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

3. **Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*)**

Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan Pasal/aturan hukum dari Peraturan Perundang-undangan mana yang telah Tergugat II langgar sehingga dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum, Bahwa tuntutan ganti rugi materiil maupun Immateriil yang dinyatakan Penggugat Konvensi dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat Konvensi tidak jelas terhadap biaya pengeluaran riil akibat perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat II, Bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak dan atau dinyatakan tidak dapat diterima, karena sejak semula sudah keliru menurut hukum.;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Penggugat menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah melanggar ketentuan Pasal 1365

KUHPerdara, “ tiap tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut, sehingga dalam gugatan Penggugat pada posita dan petitum sudah sangat jelas kerugian yang diderita oleh Penggugat baik secara *materiil* maupun *Immateriil*, untuk itu mohon kepada majelis hakim atas dalil eksepsi Tergugat II tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya dikesampingkan dan dalam Dupliknya Tergugat II tetap dengan eksepsi semula;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Hakim Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi Tergugat II dan Replik Penggugat, dan Duplik Tergugat II, Hakim Majelis setelah membaca dan memperhatikan dalil gugatan Penggugat dalam Posita dan Petitum menguraikan secara kronologis. Oleh karena itu gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formil sebuah gugatan, Adapun mengenai pencantuman Pasal peraturan perundang-undang tidaklah imperatif dalam posita gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, Hakim Majelis berpendapat bahwa dalil eksepsi Tergugat II, tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

4. Tidak Ada Persoalan Hukum

Bahwa antara Penggugat dan Tergugat II tidak mempunyai persoalan hukum karena tidak ada hubungan hukum antara keduanya, bahwa perselisihan yang terjadi adalah antara Penggugat dan Tergugat I yang mana pihak Tergugat II tidak ada keterlibatan secara hukum di dalamnya, dalam Repliknya Penggugat membantah eksepsi Tergugat II tidak ada keterlibatan hukum. Keterlibatan hukum sangatlah

jelas antara Penggugat dengan Tergugat II yaitu perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat II yaitu membeli objek perkara a quo milik Penggugat dari pelelangan dengan cara yang tidak benar dan melanggar aturan hukum yang berlaku tentang syarat syarat pelelangan dan dalam Dupliknya Tergugat II tetap dengan eksepsinya.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Hakim Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Hakim Majelis membaca dan mempelajari gugatan Penggugat, dalil-dalil eksepsi Tergugat II, Replik Penggugat dan Duplik Tergugat II, serta bukti T.II-1 tentang Rincian Uang Hasil Lelang, bukti T.II-2 tentang Kuitansi Pelunasan, bukti T.II-3 tentang Risalah Lelang , bukti T.II-4 tentang Surat Setoran Pajak Daerah BEA Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan(SSPD-BPHTB), dan bukti T.II-5 tentang Sertifikat Hak Milik An. Uki Hartono , terbukti bahwa Tergugat II sebagai penawar dan pembeli dari objek perkara a quo, sehingga sangat relevan Penggugat menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, Hakim Majelis berpendapat bahwa dalil eksepsi Tergugat II tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

III. Eksepsi Tergugat III

Bahwa Kedudukan Penggugat sebagai Direktur dari PT. Anugrah Usaha Kemilau sangat tidak jelas, apakah benar gugatan Penggugat merupakan sebagai Direktur atau pribadi sehingga kapasitas dari Penggugat menjadi tidak jelas dan juga sebagaimana diuraikan oleh Penggugat bahwa Penggugat menyerahkan jaminan 3 (tiga) buah Sertifikat sebagaimana diuraikan dalam point 3 a,b,c diatas, dimana secara jelas dan tegas

bahwa pemilik dari Sertifikat dimaksud dalam Sertifikat yang diagunkan oleh Penggugat bukan hanya Penggugat akan tetapi sertifikat tersebut atas nama Erni Binti Aceh, Neneng Binti Usman, Megawati Binti Rahmad, Hj. Nuriam, Dody Rontas, Dony Rae, Yuli Rahayu Anggaraini, Indra Gunawan, dengan adanya atas nama beberapa orang dari pemilik Sertifikat tersebut, sehingga mengharuskan secara hukum seluruh Pihak atas nama Pemilik Sertifikat menjadi pihak Penggugat dalam perkara ini, oleh karena itu gugatan Penggugat kekurangan pihak;

Bahwa dalam Repliknya Penggugat telah menanggapi eksepsi Tergugat III dan menjelaskan bahwa sertifikat atas nama Erni Binti Aceh, Neneng Binti Usman, Megawati Binti Rahmad, Hj. Nuriyam, Dody Rontas, Dony Rae, Yuli Rahayu Anggaraini, Indra Gunawan, dan terhadap sertifikat sebagai jaminan tersebut sudah dibaliknamakan atas nama Penggugat, atas permintaan Tergugat I untuk sebagai jaminan dan dalam perkara a quo sehingga sudah tepat Penggugat sebagai pihak Penggugat yang punya kepentingan (legal standing) dan dalam Dupliknya tetap dengan eksepsi semula.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Hakim Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Hakim Majelis membaca dan mempelajari surat gugatan, dalil-dalil eksepsi Tergugat III, Replik Penggugat, Duplik Tergugat III, bukti bukti Penggugat dan Tergugat III, Hakim Majelis mempertimbangkan sebagai berikut

1. Tentang Kapasitas Penggugat sebagai Direktur PT Anugrah Kemilau Usaha atau sebagai Pribadi.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam identitas gugatan menyebutkan nama dirinya sendiri Dony Rae, SE dan menjelaskan bahwa kapasitas dirinya adalah sebagai Direktur PT Anugrah Kemilau Usaha .dan dihubungkan dengan bukti P.1 sampai dengan P.5 tentang Dony Rae, SE sebagai Direktur

PT Anugrah Kemilau Usaha, terbukti bahwa Dony Rae, SE dalam perkara a quo bukanlah dalam kapasitas pribadi akan tetapi Dony Rae, berkapasitas sebagai Direktur PT Anugrah Kemilau Usaha;

2. Tentang Pihak pihak yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 336/Rejosari dan Sertifikat Hak Milik Nomor 186/Sukajadi.;

Bahwa berdasarkan bukti T.I-4 tentang sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 336/Rejosari An. Hj. Nuriam, dkk telah dijadikan sertifikat bersama atas nama Dony rae, SE dan telah di agunkan serta dijadikan Hak Tanggungan Nomor ; 4066/2009 An. PT. Bank Syariah Mandiri dan bukti . P.7. Tentang sertifikat Hak Milik No.186/Sukajadi An. Ermi binti Aceh, dkk telah dipecah An. Dony Rae dan Sertifikat tersebut telah diagunkan dan dijadikan Hak Tanggungan AN. PT Bank Syariah Mandiri, guna menjamin pelunasan hutang, hal ini bersesuaian dengan bukti T.III-2 tentang sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat III (Wariah), yang sebelumnya sertifikat Akta pembagian hak bersama atas nama Dony Rae, SE tanggal 6 Juli 2009, yang telah dijadikan Hak Tanggungan pada PT Bank Syariah Mandiri oleh karena itu Hakim Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidak menjadikan nama nama yang tercantum dalam sertifikat sebagai pihak pihak dalam perkara a quo tidaklah akan menghambat dan menimbulkan persoalan hukum baru dikemudian hari pada saat Putusan Berkekuatan Hukum Tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, Hakim Majelis berpendapat bahwa dalil eksepsi Tergugat III tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

IV. Eksepsi Tergugat IV

Menimbang, bahwa Tergugat IV mengajukan eksepsi dalam jawabannya pada tanggal 24 Januari 2018 pada saat sidang pembuktian, dan terhadap jawaban dan eksepsi Tergugat IV Hakim Majelis telah melakukan musyawarah, dan setelah musyawarah, Hakim Majelis berpendapat bahwa jawaban dan eksepsi Tergugat IV dapat dipertimbangkan sendiri meskipun tanpa Replik dan Duplik;

Dalam Eksepsi;

1. Gugatan Penggugat *Error in Persona*

Bahwa gugatan Penggugat yang telah diajukan kepada pihak yang salah (*error in persona*), karena telah menarik Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru sebagai Tergugat IV. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (2) PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tersebut adalah tanggungjawab atas gugatan perdata terkait pelaksanaan lelang dalam perkara a quo berada pada PT Bank Syariah Mandiri (Persero) Tbk selaku Penjual Barang (in casu Tergugat I), oleh karena itu Penggugat menarik Tergugat IV sebagai Tergugat dalam perkara a quo adalah tidak tepat atau salah alamat, sehingga Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Hakim Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-21 dan P-28 tentang Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi dan bukti T.IV-1 tentang permohonan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan, terbukti bahwa Tergugat IV terkait dalam perkara a quo, sehingga Penggugat menarik Tergugat IV dalam perkara a quo adalah tepat. oleh karena itu Hakim

Majelis berpendapat eksepsi Tergugat IV tentang *error in persona* tidak beralasan;

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*);

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat sangat kabur/tidak jelas, terutama mengenai kapasitas hukum Penggugat. Bahwa dalam surat gugatan pada bagian persona standi halaman 1, dengan jelas dan tegas dinyatakan Penggugat adalah Dony Rae, SE, yang bertindak untuk dan atas nama sebagai Direktur PT Anugrah Kimalau Usaha, selanjutnya dalam posita Nomor 1 halaman 2 Penggugat menyatakan dirinya mengajukan permohonan pembiayaan kepada Tergugat I untuk modal kerja atas kontrak yang diperolehnya dari PT Truba Jaya Engineering Bowheer PT Chevron Pasivic Indonesia, dengan demikian jelas terbukti bahwa terdapat ketidakjelasan dalam surat gugatan Penggugat, karena di bagian persona standinya Penggugat menyatakan bertindak dalam kapasitas hukumnya selaku Direktur PT Anugrah Kemilau Usaha, namun pada posita poin 11 tiba tiba menyatakan diri bertindak sebagai person pribadi selaku Pemberi Hak Tanggungan atas SHM Nomor 451/Sukajadi an. Dony Rae dan SHM Nomor 186/Sukajadi an. Dony Rae oleh karena itu cukup beralasan bagi Tergugat IV untuk mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Hakim Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Hakim Majelis membaca gugatan Penggugat yang dihubungkan dengan bukti P.1 sampai dengan P.6 tentang Dony Rea, SE sebagai Direktur

PT. Anugrah Kemilau Usaha, bukti P.-15, P-17 tentang Akad Al-Musyarakah yang bersesuaian dengan bukti T.IV-6 dan T.IV-7 tentang akad Al-Musyarakah, terbukti bahwa Penggugat Dony Rae, SE dalam perkara a quo adalah berkapasitas sebagai Direktur PT. Anugrah Kemilau Usaha. oleh karena itu Hakim Majelis berpendapat eksepsi Tergugat IV tentang gugatan Penggugat tidak Jelas / *obscour Libel* tidak beralasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat III harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan didalam bagian duduk perkara;

Menimbang, bahwa untuk pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah memanggil Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat untuk hadir di persidangan secara resmi dan patut, sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III hadir di persidangan, sedangkan Tergugat IV dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pula mengutus orang lain sebagai wakil atau kuasanya yang sah, meskipun berdasarkan relaas panggilan Nomor 1294/Pdt.G/2017/PA.Pbr. yang dibacakan Hakim Ketua Majelis di persidangan, Turut Tergugat telah dipanggil secara resmi dan patut dan tidak ternyata bahwa ketidakhadiran Turut Tergugat tersebut disebabkan alasan yang dibenarkan undang-undang;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat IV dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan, akan tetapi oleh karena panggilan kepada Tergugat II dan Turut Tergugat telah disampaikan secara resmi dan patut,

dan pihak Penggugat, Tergugat I, II, dan III hadir di persidangan, maka berdasarkan Pasal 17 ayat (5) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Majelis Hakim berpendapat ketidakhadiran Tergugat IV dan Turut Tergugat tidak menghalangi mediasi;

Menimbang, bahwa oleh karena ketidakhadiran Tergugat IV dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara resmi dan patut tidak hadir tidaklah menghalangi mediasi, maka Majelis Hakim telah memberi kesempatan kepada Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk menempuh mediasi dengan mediator yang disepakati oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang bernama Dra. Iffa Susianti, SH, MH, mediator dari Hakim Pengadilan Agama Pekanbaru, tetapi mediasi tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan damai, sebagaimana tercantum dalam laporan mediator tertanggal tanggal 23 Oktober 2017 tentang hasil mediasi;

Menimbang, bahwa majelis hakim pada setiap kali persidangan telah berupaya mendamaikan pihak-pihak yang berperkara, tetapi tidak berhasil;

A. Dalam Aqad

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I menyetujui akan menyediakan Fasilitas Pembiayaan sebagaimana dinyatakan dalam kesepakatan (*WA'AD*) Nomor : 3 (tiga), dimana jangka waktu yang disepakati adalah 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 02-07-2009 s/d tanggal 02-07-2010. Penggugat atas persetujuan Tergugat I mendapatkan *line facility* sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) sebagaimana yang tertuang dalam Akad Pembiayaan *Al-Musyarakah* Nomor : 4 (empat), yang merupakan satu kesatuan dengan Akad *Wa'ad* (Kesepakatan) Nomor : 3 (tiga), akan tetapi terdapat perbedaan mengenai jangka waktu yang diberikan dimana dalam akad pembiayaan *al-musyarakah* Nomor 4 (empat) hanya diberikan jangka waktu selama lima bulan terhitung tanggal 02-07-2009 s/d tanggal 02-12-

2009. Penggugat juga telah mengikatkan diri dengan Tergugat I di dalam Pembiayaan Dana Berputar berdasarkan Akad Musyarakah Nomor : 7 (tujuh), yang mana di dalam Fasilitas Pembiayaan tersebut Tergugat I berjanji untuk menyediakan fasilitas pembiayaan sebagai modal/penyertaan yakni sejumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), yang mana penggunaan dana tersebut akan digunakan oleh Penggugat untuk membiayai "*Take Over (Hawalah)* hutang modal kerja di BRI". Jangka waktu selama satu tahun terhitung tanggal 02-07-2009 s/d tanggal 02-07-2010. Berdasarkan 3 (tiga) akad pembiayaan di atas, Penggugat menyerahkan 3 (tiga) objek jaminan yang mana menjadi satu kesatuan sebagai mana disebut dalam akad pembiayaan di atas dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad-akad tersebut. Adapun objek jaminan yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat I adalah berupa : a) Sertifikat Hak Milik Nomor : 451/Sukajadi, seluas 152 M2 (seratus lima puluh dua meter persegi), yang terletak di Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam Surat Ukur tertanggal 29-04-2004 Nomor : 108/Sukajadi/2004, b) Sertifikat Hak Milik Nomor : 186/sukajadi, seluas 289 M2 (dua ratus delapan puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam Surat Ukur tertanggal 27-05-1994 Nomor : 1924/1994 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru,, dan c) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 336/Rejosari, seluas 34.415 M2 (tiga puluh empat ribu empat ratus lima belas meter persegi), yang terletak di Kelurahan Rejosari, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam Surat Ukur tertanggal 27-01-1997 Nomor : 318/1997 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, Dalam jawabannya Tergugat I membenarkan telah terjadi perikatan dalam akad pembiayaan *Al Musyarakah*.

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya mengakui dan membenarkan pada tanggal 2 Juli 2009, Penggugat telah mendapatkan

fasilitas pinjaman dari Tergugat I berupa pembiayaan dengan total sebesar Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) dengan jangka waktu pembiayaan 12 bulan, dengan rincian yaitu *fasilitas Waad Masyarakat* dengan tujuan pembiayaan modal kerja untuk piping di area NDD 12 PT CPI sebesar Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah), berdasarkan Akad Pembiayaan *AI Masyarakat* Nomor.4 tanggal 2 Juli 2009 dibuat dihadapan Nusyirwan Koto, SH.,M.Kn Notaris di Pekanbaru dan Akad Pembiayaan Dana Berputar (PDB) *AI Masyarakat* Nomor. 7 tanggal 2 Juli 2009 dengan tujuan *take over* modal kerja dari BRI sebesar Rp.600.000.000.(enam ratus juta rupiah) dan untuk menjamin tertibnya pembayaran dan pelunasan angsuran kewajiban kepada Tergugat I, Penggugat memberikan beberapa agunan berupa:

- SHGB Nomor. 336/Rejosari seluas 34.415 m², yang terletak di Kelurahan Rejosari, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai surat ukur tertanggal 27 Januari 1997 Nomor 318/1997 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Hajjah Nuriam, Dodi Rontas, Dony Rae, Indra Gunawan, Yuli Rahayu Anggraini, yang diikat secara yuridis sempurna berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No.4066/2009.
- SHM Nomor. 451/Sukajadi, seluas 152 m², yang terletak di Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam surat Ukur tertanggal 29-04-2004 Nomor 108/Sukajadi/2004 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Dony Rae, yang diikat secara yuridis sempurna berdasarkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. A064/2009.
- SHM Nomor. 186/Sukajadi, seluas 289 m², yang terletak di Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam surat ukur tertanggal 27-05-1994 Nomor. 1924/1994 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Dony Rae yang telah diikat yang diikat secara yuridis sempurna berdasarkan SHT Nomor. 4065/2009.

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan Tergugat dan bukti Penggugat berupa bukti P.1 tentang Akta Pendirian PT Anugrah Kemilau Usaha, P.2 tentang Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa, P.3 tentang Akta Pendirian PT. Anugrah Kemilau Usaha, P.4 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, P.5 tentang Surat Pernyataan Dony Rae, SE sebagai Direktur PT Anugrah Kemilau Usaha, P.6 tentang Sertifikat Hak Milik Nomor. 451 An. Hj. Nuriyam, bukti P.7 tentang Sertifikat Hak Milik Nomor. 451 An.Dony Rae, SE, P.8 tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor. 05/2009, P.9 tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor. 06/2009, P.10 tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor. 13/2009, bukti P.11 tentang Berita Acara Penetapan Bagi Hasil Pembiayaan *Al-Musyarakah*, bukti P-15, P-16, P-17 tentang Akad *Al Musyarakah* yang bersesuaian dengan bukti T.I-2 tentang akad *Al-Musyarakah* Nomor. 4, bukti T.I-3 tentang Akad Pembiayaan Dana Berputar (PBD) *Al- Musyarakah* Nomor. 7, bukti T.I-1 tentang Surat Keputusan Pembiayaan An. PT. Anugrah Kemilau Usaha, bukti T.I-4 tentang SHGB Nomor. 336/Rejosari An. Hj. Nuriyam, Bukti T.I-5 tentang Sertifikat Hak Tanggungan Nomor. 4066/2009 An. Hj Nuriyam, bukti T.I-6 SHM Nomor. 186/Sukajadi An. Dony Rae, SE, dan bukti T.I-7 tentang Sertifikat Hak Tanggungan Nomor. 4065/2009 An. Dony Rae, SE terbukti bahwa Penggugat sebagai Debitur dan Tergugat I (Bank Syariah Mandiri cabang Pekanbaru) sebagai Kreditur telah terikat dalam Akad Pembiayaan *Al-Musyarakah* Nomor : 4 (empat), yang merupakan satu kesatuan dengan Akad Wa'ad (Kesepahaman), Pembiayaan *Al-Musyarakah* Nomor : 3 (tiga), dan akad Pembiayaan Dana Berputar Nomor : 7 (tujuh), bukti bukti tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 285 R.Bg/ Pasal 1868 KUH Perdata, dan telah memenuhi syarat formil dan materil sehingga bukti bukti tersebut berkekuatan hukum yang sempurna dan mengikat

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang Hukum Perdata tentang sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, 1). Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, 2). Kecakapan membuat suatu perikatan, 3). Suatu hal tertentu, 4). Suatu sebab yang halal. Jo. Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menjelaskan rukun akad terdiri dari a). Pihak pihak yang berakad, b). Obyek akad, c). Tujuan pokok akad, dan, d). Kesepakatan dan Pasal 28 ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menjelaskan Akad yang sah adalah akad yang telah terpenuhi rukun dan syarat syaratnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta fakta tersebut dan dihubungkan dengan peraturan perundang undangan tersebut diatas, terbukti bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah terikat dalam suatu akad, oleh karenanya Hakim Majelis menyatakan bahwa Akad Wa`ad Pembiayaan *Al-Musyarakah* Nomor : 3 (tiga), Aqad Pembiayaan *Al-Musyarakah* Nomor : 4 (empat), dan akad Pembiayaan Dana Berputar Nomor : 7 (tujuh) yang dilaksanakan pada tanggal 2 Juli 2009 adalah sah dan berkekuatan hukum;

B. Dalam Perbuatan Melawan Hukum

I. Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan Tergugat I melakukan proses pelelangan terhadap objek sertifikat yang dijadikan agunan tidak sesuai dengan yang telah diatur oleh peraturan perundang undangan yang berlaku karena Penggugat tidak mengetahui objek lelang apakah pernah diumumkan di dalam surat kabar harian sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40/PMK.07/2006 , Macetnya pembayaran Penggugat disebabkan macetnya pembayaran dari PT. Truba Jaya Engineering yang berimbas tertunggaknya angsuran kredit Penggugat kepada Tergugat I. Penggugat telah menyerahkan surat jaminan piutang senilai Rp.

4.800.000.000,- (empat milyar delapan ratus juta rupiah) dari PT. Truba Jaya Enggeniring yang diperoleh pada saat Penggugat dan Tergugat I pada saat melakukan pengecekan kebenaran kontrak antara Penggugat dengan PT. Truba Jaya Enggeniring dan PT Chevron Pasific Indonesia. Dan surat tersebut oleh Tergugat I hilang sehingga Penggugat merasa kesulitan untuk melakukan penagihan kepada PT. Truba Jaya Engineering, Penggugat sudah berupaya untuk melakukan musyawarah dengan Tergugat I untuk mencari jalan keluar dari permasalahan, Penggugat secara preodik telah melaporkan perkembangan perusahaannya kepada Tergugat I, Pembiayaan sebesar Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) tidak sepenuhnya diterima oleh Penggugat akan tetapi dideposit/ ditahan senilai Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) oleh Tergugat I. Penggugat sudah melakukan pembayaran kepada Tergugat I dengan total Rp. 952.000.000,- (sembilan ratus lima puluh dua juta rupiah) dengan rincian uang sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) deposit Penggugat yang disimpan oleh Tergugat I untuk di debet setiap bulannya, setelah dana tersebut habis kemudian Penggugat menyetorkan kembali selama beberapa bulan sejumlah Rp. 352.000.000,- (tiga ratus lima puluh dua juta rupiah), akan tetapi iktkad baik Penggugat oleh Tergugat I tidak pernah memperdulikannya,

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya menyatakan dalil Penggugat tidak benar dan mengada ada Tergugat I telah melakukan dan membuat pengumuman lelang jaminan Penggugat dengan merujuk peraturan yang sudah tidak berlaku lagi, kalau lelang pengumuman tidak dibuat oleh Tergugat I, maka Tergugat IV tidak akan memproses permohonan lelang dan menerbitkan risalah lelang. Bahwa lelang telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, Penggugat telah diberikan surat peringatan berkali

kali yang bertujuan agar Penggugat melakukan pembayaran kewajiban yang sudah lama tertunggak walaupun telah diberikan perpanjangan jangka waktu kepada Penggugat. Penggugat bukannya melakukan pembayaran kewajiban, malahan Penggugat justru menawarkan penyelesaian yang menurut hemat Tergugat I sangat beresiko karena meminta untuk diberi kesempatan membangun rumah dan menjualnya dan memohon pemecahan sertifikat. Dalam hal ini Tergugat I telah melakukan *restrukturisasi* pembayaran dengan cara memberikan perpanjangan jangka waktu berkali kali . Dan pada tahun 2015 Penggugat masih diberikan kesempatan untuk menyelesaikan kewajibannya sebagaimana berita acara pertemuan tanggal 5 Mei 2015 dimana Penggugat telah menyepakati bahwa terhadap jaminan yang tersisa Penggugat akan menjual jaminan secara sukarela dan mencari investor untuk membangun rumah di atas tanah jaminan dalam jangka waktu 1 (satu) bulan, namun Penggugat tidak memanfaatkan dan merealisasikan kesempatan tersebut. Iktikad baik Penggugat bukan hanya kata kata akan tetapi harus dibuktikan dengan cara melaksanakan seluruh kewajiban Penggugat kepada Tergugat I. Tidak benar surat jaminan bayar Piutang senilai Rp. 4.800.000.000,- (empat milyar delapan ratus juta rupiah) hilang sama Tergugat I sehingga Penggugat merasa kesulitan dalam melakukan penagihan kepada PT. Truba Jaya Enggining. Tergugat I tidak pernah menerima surat jaminan piutang dari PT. Truba Jaya Enggining. Tidak benar Tergugat I menahan dana sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) untuk didebet setiap bulannya. Tergugat I telah mencairkan seluruh dana tersebut ke rekening Penggugat sebesar Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) serta tidak benar Penggugat telah menyetorkan dana sebesar Rp. 352.000.000,- (tiga ratus lima puluh dua juta rupiah). Kepada Tergugat I. Penggugat belum pernah mengajukan laporan preodik kepada Tergugat I terkait jalannya usaha Penggugat

sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 5 dalam akad pembiayaan Nomor 4 dan Nomor 7 dan bagaimana kemudian untuk melakukan penilaian dan perhitungan dari usaha Penggugat. Dalam Repliknya Penggugat menambahkan bahwa proses pelelangan adalah keliru karena untuk dua objek lelang hanya diikuti oleh satu orang untuk masing masing objek lelang yaitu Tergugat II dan Tergugat III , Tergugat II memenangkan lelang sebuah ruko Jalan KH. Ahmad Dahlan Nomor. 16 A, Sukajadi, Kota Pekanbaru dengan sertifikat Hak Milik Nomor. 186/Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE.dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), harga tersebut jauh di bawah harga pasar sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) terhadap tanah/bangunan yang dilelang. Dan Tergugat III adalah pemenang lelang terhadap sebuah tanah dan bangunan yang terletak di jalan KH Ahmad Dahlan Sukajadi, Kota Pekanbaru dengan sertifikat Hak milik Nomor 186/Desa Sukajadi atas nama Dony Rae, SE dengan harga Rp. 156.000.000,- (seratus lima puluh enam juta rupiah) jauh dibawah harga pasar sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) terhadap tanah/bangunan yang dilelang dan selebihnya tetap pada gugatan semula dan kemudian Tergugat I dalam Dupliknya menyatakan bahwa Penggugat telah diberikan jangka waktu yang panjang selama \pm 5 tahun untuk menunjukkan iktikad baiknya dalam menyelesaikan kewajiban yang tertunggak kepada Tergugat I, dan lelang jaminan Penggugat SHM Nomor 451, baru terjadi pada tahun 2015 sebagaimana Kutipan Risalah lelang Nomor. 985/2015 tanggal 17 November 2015 dan selebihnya Tergugat I tetap pada jawaban semula;

II. Perbuatan Melawan Hukum Tergugat II dan Tergugat III

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan konspirasi/kerjasama dengan Tergugat I untuk menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat dengan iktikad tidak baik,

dengan secara diam diam telah membeli objek lelang, dimana Tergugat II dan Tergugat III mengetahui bahwa objek lelang masih dalam proses hukum, sehingga perbuatan Tergugat II dan Tergugat III, menjadikan Penggugat menjadi kurang baik dimata rekan bisnis, dimana Penggugat tidak dapat lagi mengikuti tender/lelang (*blacklist*) dan tidak dipercaya lagi oleh Bank., dalam jawabannya Tergugat II dan Tergugat III menjelaskan bahwa tidak benar Tergugat II dan Tergugat III secara diam melakukan konspirasi/kerjasama dengan Tergugat I dengan membeli secara diam diam objek lelang kepada Tergugat I dengan tidak melalui prosedur yang benar sebagaimana diatur dalam peraturan yang berlaku. Tergugat II dan Tergugat III mengetahui objek lelang masih dalam persoalan hukum. Tergugat II dan Tergugat III adalah pembeli lelang yang beriktikad baik yang telah memenuhi persyaratan berdasarkan Pasal 1 ayat 1 *Venda Reglement (staatblad 1908)*, Tergugat II dan Tergugat III adalah Pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 985/2015 tertanggal 17 November 2015 telah sesuai dengan tatacara yang sah dan mengikuti peraturan yang berlaku, oleh karena itu Tergugat II dan Tergugat III yang harus dilindungi secara hukum dan dalam Repliknya Penggugat membantah dan tetap dengan gugataan semula dan dalam Dupliknya Tergugat II dan Tergugat III menambahkan bahwa pengumuman lelang diumumkan pada media masa harian Vokal tanggal 29 Oktober 2015 dan media online OLX dan Tergugat II telah menyetor uang jaminan kepada rekening penampungan lelang KPKNL sebesar Rp. 160.000.000,-(seratus enam puluh juta rupiah) tetap dengan jawaban semula;

III. Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat IV;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat IV tetap melaksanakan lelang walaupun peserta lelang hanya satu dan sebagai Pejabat lelang tidak melakukan kewajiban yang optimal

dalam memberikan penawaran dan harga jual lelang, Dalam Jawabannya Tergugat IV menjelaskan bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi telah sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat sebagian telah dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, maka berdasarkan Pasal 283 R. Bg. dan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut, dan oleh karena itu kepada pihak pihak telah diberikan kesempatan dan kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil pendiriannya masing- masing;

Bukti Penggugat

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan Penggugat, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti P.12 tentang Berita Acara Pertemuan PT. Anugrah Kemilau Usaha, bukti P.13 tentang Surat Pemblokiran Sertifikat Hak Milik, bukti P.14 tentang, Konfirmasi Data bukti P.18 tentang Surat dari PT Anugrah Kemilau Usaha kepada PT Bank Syariah Mandiri, bukti P.19 tentang Undangan Pertemuan Nasabah dari PT. Bank Syariah Mandiri, bukti P.20 tentang Surat Permohonan Penyelamatan Kredit, bukti P.21 tentang Surat Penyelesaian Kewajiban, bukti P.22 tentang Surat Undangan Pertemuan Penyelesaian kewajiban dari PT Bank Syariah Mandiri, bukti P.23 tentang tentang Surat Penyelesaian Kewajiban PT Anugrah Kemilau Usaha kepada PT Bank Syariah Mandiri, bukti P.24 tentang Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi, bukti P.25 tentang Surat Jawaban Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru, bukti P.26 tentang Surat Penegasan Dan Konfirmasi Rencana Penyelesaian Kewajiban PT Anugrah Kemilau Usaha, bukti P.27 tentang Surat Jawaban PT Anugrah Kemilau Usaha, bukti P.28 tentang Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi dan bukti P.29 Surat

Konfirmasi Fasilitas Pembiayaan, bukti bukti tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 285 R.Bg/ Pasal 1868 KUH Perdata, dan telah memenuhi syarat formil dan materil sehingga bukti bukti tersebut berkekuatan hukum yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Penggugat dan pengakuan Tergugat dan bukti bukti tertulis ditemukan fakta fakta sebagai berikut :

- Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan pertemuan yang membahas tentang pembiayaan macet;
- Penggugat telah mengajukan permohonan pemblokiran Sertifikat Hak Milik An. Hj. Nuriam dan kawan kawan.
- Penggugat telah meminta konfirmasi kepada KPKNL tentang objek lelang;
- Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan waktu pembayaran;
- Penggugat telah menerima surat undangan pertemuan;
- Penggugat telah mengajukan Surat Permohonan Penyelamatan Kredit;
- Penggugat telah mengeluarkan Surat Penyelesaian Kewajiban;
- Penggugat telah menerima surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi dari Tergugat I.
- Penggugat telah menerima jawaban tentang konfirmasi fasilitas pembiayaan;
- Penggugat telah menerima Surat Penegasan dan Konfirmasi Rencana Penyelesaian Kewajiban.
- Penggugat mengajukan permohonan penundaan pembayaran pembiayaan.
- Penggugat telah menerima surat Konfirmasi Fasilitas Pembiayaan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.I-8 tentang Surat

Peringatan I kepada PT. Anugrah Kemilau Usaha, bukti T.I-9 tentang Surat Peringatan II kepada PT. Anugrah Kemilau Usaha, bukti T.I-10 tentang Surat Peringatan III kepada PT. Anugrah Kemilau Usaha, bukti T.I-11 tentang Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi dari PT. Bank Syariah Mandiri, bukti T.I-12 tentang Surat Permintaan Data Rencana Pembangunan & dan Penjualan Rumah, bukti T.I-13 dan T.I-15 tentang Surat Jawaban dari PT. Anugrah Kemilau Usaha, bukti T.I-14 tentang Surat Penegasan dan Konfirmasi Rencana Penyelesaian Kewajiban PT. Anugrah Kemilau Usaha, , bukti T.I.16 tentang Berita Acara Pertemuan antara nasabah PT Anugrah Kemilau Usaha dengan Kreditur PT. Bank Syariah Mandiri, bukti T.I-17 dan T.I-18 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi, bukti T.I- 19 tentang selebaran Pengumuman Lelang, bukti T.I-20 tentang Pengumuman Lelang kedua Surat Kabar Harian Vokal , bukti T.I-21 dan T.I-23 tentang Kutipan Risalah Lelang an. Wariah dan Uki Hartono, bukti T.I-22 dan T.I-24 tentang Laporan Ringkas Penilaian Properti keperluan Lelang PT. Anugrah Kemilau Usaha, .bukti T.I-25 tentang Sertifikat Hak Milik An. Uki Hartono, .bukti T.I-26 tentang Sertifikat Hak Milik An Wariah, bukti T.I-27 dan T.I-28 tentang Addendum Akad Pembiayaan Al-Musyarakah, bukti T.I-29 tentang Surat Sanggup Membayar dan bukti T.I-30 tentang Tanda Terima Uang dari PT. Bank syariah Mandiri, bukti bukti tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 285 R.Bg/ Pasal 1868 KUH Perdata, dan telah memenuhi syarat formil dan materil sehingga bukti bukti tersebut berkekuatan hukum yang sempurna dan mengikat

Menimbang, bahwa selain bukti tertulis Tergugat I juga telah menghadirkan tiga orang saksi yang bernama **Ronald Yulianto bin Aziz Chan, Edwin bin Kamarudin** dan **Faisal S.S bin Syofyan**, selanjutnya Hakim Majelis akan menilai dan mempertimbangkan satu persatu bukti saksi saksi tersebut;

Menimbang, bahwa saksi pertama menerangkan tentang langkah yang dilakukan dalam menangani kredit macet, saksi kedua menerangkan

tentang Penilaian terhadap Objek Lelang, serta saksi ketiga menerangkan tentang prosedur dan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang didasarkan atas pengetahuan sendiri.

Menimbang, ketiga saksi yang diajukan Tergugat I tersebut satu adalah karyawan PT Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru dan saksi lainnya adalah mitra kerja Tergugat I, yang masing masing saksi cakap bertindak, tidak terhalang menjadi saksi, telah memberikan keterangan dimuka persidangan dibawah sumpahnya, maka Hakim Majelis berpendapat berdasarkan Pasal 171, Pasal 172, dan Pasal 175 R.Bg, keterangan saksi saksi yang diajukan Tergugat I telah memenuhi syarat formil alat bukti saksi kecuali saksi I ;

Menimbang, bahwa terhadap saksi pertama Tergugat I yang bernama Edwin bin Kamarudin, Penggugat berkeberatan dikarenakan saksi pertama adalah karyawan aktif pada PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru, yang menerangkan langkah yang dilakukan dalam menangani kredit macet hanya dapat dijadikan sebagai bukti permulaan ;

Menimbang, bahwa saksi kedua dan saksi Ketiga saksi Tergugat I tersebut yang memberikan keterangan tentang penilaian terhadap Objek Lelang, serta saksi ketiga menerangkan tentang prosedur dan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, berdasarkan pengetahuan sendiri yang saling bersesuaian antara saksi satu dengan yang lainnya, maka Hakim Majelis berpendapat berdasarkan Pasal 308 dan Pasal 309 R.Bg, keterangan dua orang saksi tersebut telah memenuhi syarat materiil alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertulis dan bukti saksi ditemukan fakta fakta sebagai berikut :

- Tergugat I telah memberikan surat peringatan beberapa kali kepada Penggugat;
- Tergugat I telah mengeluarkan Surat Pemberitahuan pelaksanaan Lelang Eksekusi;

- Tergugat I telah mengeluarkan surat Permintaan Data Rencana Pembangunan & Penjualan Rumah;
- Tergugat I telah menerima surat Jawaban dari PT. Anugrah Kemilau Usaha;
- Tergugat I telah mengeluarkan surat Penegasan dan Konfirmasi Rencana Penyelesaian Kewajiban;
- Tergugat I dan Penggugat telah melakukan pertemuan membahas kredit macet;
- Tergugat I telah mengeluarkan Surat Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
- Tergugat I mengetahui Lelang Eksekusi telah diumumkan melalui media Massa Harian Vokal;
- Tergugat I telah menerima laporan Kutipan Risalah Lelang atas nama. Uki Hartono dan Wariah;
- Tergugat I telah menerima laporan Penilaian Properti untuk keperluan Lelang Debitur PT. Anugrah Kemilau Usaha;
- Tergugat I telah menerima kopian Sertifikat Hak Milik Nomor : 451/Sukajadi atas nama. Uki Hartono dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 186 an.Wariah;
- Tergugat I telah melakukan addendum untuk merestruktur / mereschidul pembiayaan;
- Tergugat I telah menerima surat sanggup dari PT. Anugrah Kemilau Usaha;
- Tergugat I telah menyerahkan uang pembiayaan kepada PT. Anugrah Kemilau Usaha;

Bukti Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.II-1, tentang Rincian Uang Hasil Lelang, bukti T.II-2 tentang Kuitansi Pelunasan, bukti T.II-3 tentang Kutipan Risalah Lelang, bukti T.II-4 tentang Surat Setoran Pajak Daerah, bukti T.II-5 tentang Sertifikat Hak Milik An.Uki Hartono dan

bukti T.II-6 tentang Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, bukti bukti tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 285 R.Bg/ Pasal 1868 KUH Perdata, dan telah memenuhi syarat formil dan materiil sehingga bukti bukti tersebut berkekuatan hukum yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.III-1, tentang Kutipan Risalah Lelang, bukti T.III-2 tentang Sertifikat Hak Milik An. Wariah, bukti T.III-3 tentang Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru, bukti T.III-4 dan bukti T.III.5 tentang Putusan Pengadilan Agama Pekanbaru, bukti T.III-6 tentang Kartu Tanda Penduduk atas nama Wariah, Bukti T.III-7 tentang Kartu Keluarga atas nama Mulyadi dan bukti T.III-8 tentang Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, bukti bukti tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 285 R.Bg/ Pasal 1868 KUH Perdata, dan telah memenuhi syarat formil dan materiil sehingga bukti bukti tersebut berkekuatan hukum yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertulis Tergugat II dan Tergugat III ditemukan fakta fakta sebagai berikut :

- Tergugat II dan Tergugat III adalah penawar/peserta lelang resmi;
- Tergugat II telah menyetorkan uang jaminan penawaran lelang;
- Tergugat II dan Tergugat III adalah pemenang/Pembeli lelang resmi;
- Tergugat II dan Tergugat III mendapatkan informasi dari Media Massa Harian Vokal Kamis tanggal 29 Oktober 2015;
- Tergugat II dan Tergugat III telah mendapatkan Kutipan Risalah Lelang;
- Tergugat II dan Tergugat III telah membaliknamakan Sertifikat Hak Milik menjadi atasnama Tergugat II (Uki Hartono) dan Tergugat III (Wariah);

- Penggugat telah mengajukan perkara yang sama pada Pengadilan Negeri Pekanbaru dan Pengadilan Agama Pekanbaru;

Bukti Tergugat IV:

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat IV telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.IV.1, tentang Surat Permohonan Lelang, bukti T.IV.2, tentang Salinan Risalah Lelang, bukti T.IV.3, T.IV-4, T.IV-5 tentang Surat Peringatan PT Bank Syariah Mandiri, bukti T.IV.6, tentang Aqad Pembiayaan Al-Musyarakah Nomor 4, bukti T.IV.7, tentang Aqad Pembiayaan Al-Musyarakah Nomor 7, bukti T.IV.8, T.IV.9 tentang Sertifikat Hak Tanggungan, bukti T.IV.10, T.II tentang Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, bukti T.IV.12 tentang Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, dan bukti T.IV.13 tentang Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bukti T.IV-14 tentang Surat Ralat, bukti bukti tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 285 R.Bg/ Pasal 1868 KUH Perdata, dan telah memenuhi syarat formil dan materiil sehingga bukti bukti tersebut berkekuatan hukum yang sempurna dan mengikat, kecuali bukti T.IV-4 dan T.IV-5 tentang Surat Peringatan II dan T.III kepada PT. Anugrah Kemilau Usaha, bermaterai tanpa nazagelen;

Menimbang, bahwa meskipun bukti tertulis Tergugat IV berupa, T.IV-4 dan T.IV- 5, tentang Surat Peringatan II dan T.III kepada PT. Anugrah Kemilau Usaha, bermaterai tanpa nazaglen, namun bukti tersebut bersesuaian dengan bukti T.I-9 dan T.I-10 tentang Surat Peringatan II dan T.III kepada PT. Anugrah Kemilau Usaha, bukti bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil sehingga bukti tersebut berkekuatan hukum yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertulis ditemukan fakta fakta sebagai berikut:

- Tergugat IV telah menerima surat permohonan lelang Ulang Hak Tanggungan dari Tergugat I;

- Tergugat IV telah mengeluarkan Risalah Lelang atas nama. Uki Hartono dan Wariah;
- Tergugat IV telah menerima surat Peringatan I, II dan III dari Tergugat I kepada Penggugat;
- Tergugat IV telah menerima Salinan/Groose Pertama akad Pembiayaan Al-Musyarakah Nomor 4 ;
- Tergugat IV telah menerima akad Pembiayaan Dana Berputar dengan akad Al-Musyarakah Nomor 7 ;
- Tergugat IV telah menerima Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan;;
- Tergugat IV telah menerima Sertifikat Hak Tanggungan;
- Tergugat IV telah menerima Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;
- Tergugat IV telah menerima surat kabar tentang pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan

Menimbang, bahwa mengenai dalil Perbuatan Melawan Hukum, maka Hakim Majelis perlu menjelaskan unsur sifat Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diamanatkan oleh Pasal 1365 KUHPerdata. Karena suatu perbuatan dianggap telah melawan hukum, apabila terpenuhi unsur-unsur sebagai berikut;

1. Perbuatan tersebut melawan hukum;
2. Adanya kesalahan dari pelaku;
3. Adanya kerugian dari korban;
4. Antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan “tiap-tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

Menimbang, bahwa sejak putusan Hoge Raad 31 Januari 1919 dalam perkara *Lindenbaum-Cohen*, konsep perbuatan melawan hukum telah berkembang. Sejak itu terdapat 4 kriteria perbuatan melawan hukum

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta orang lain; (baca: Rosa Agustina, Perbuatan Melawan Hukum, Cet.I-Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003, Hal 13-14);

Menimbang, bahwa didalam pelaksanaan eksekusinya Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menegaskan bahwa kreditur atas kekuasaan sendiri memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui Pelelangan Umum (*eigenmachtige verkoop*) tanpa harus terlebih dahulu melalui pengadilan apabila hal itu diperjanjikan, dan apabila tidak diperjanjikan maka harus mengacu kepada Pasal 258 ayat (2) Rbg dimana eksekusinya harus dimintakan kepada Pengadilan Negeri/Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa didalam Parate Eksekusi Kreditur berwenang untuk menjual obyek Hak Tanggungan tanpa melalui Pengadilan dimana Hak ini timbul oleh karena:

1. Karena Grosse akta Hipotik/creditverband mempunyai kekuatan eksekutorial.
2. Karena adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri, disini *Shahibul Maal/Syari`* kreditur dapat menjual benda jaminan itu dimuka umum atas dasar parate eksekusi dan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri demikian tercantum dalam akta jika didaftarkan dalam register umum mempunyai sifat hak kebendaan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas bahwa kewenangan menjual barang jaminan yang diikat Hipotek pertama (Pasal 1178 KUHPerdara) dan Hak Tanggungan pertama (Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan) didasarkan

kepada janji yang memberikan kewenangan untuk menjual agunan melalui pelelangan. Oleh karena itu dalam hal *Masyru` (debitur)* tidak bersedia menyerahkan tanah dan atau bangunan kepada pembeli lelang, pengosongan tanah dan bangunan tersebut dapat dimintakan langsung eksekusi kepada Pengadilan Negeri / Pengadilan Agama oleh pemenang lelang. (Vide Pasal 200 ayat (11) HIR);

Menimbang, bahwa Hakim Majelis telah menetapkan Penggugat dan Tergugat I terikat dalam satu akad *Al Musyarakah* yang sah dan berkekuatan Hukum telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang Hukum Perdata tentang perjanjian jo Pasal 22 Pasal 28 ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang Hukum Perdata menjelaskan

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

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. menjelaskan sebagai berikut:

Pasal 46;

“ Suatu aqad hanya berlaku antara pihak pihak yang mengadakan aqad”.

Pasal 21 huruf:

(b). Amanah/menepati janji, setiap aqad wajib dilaksanakan oleh pihak pihak sesuai dengan kesepakatan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cidera janji.

Menimbang, bahwa majelis perlu mengutip dalil syar`i sebagai berikut;

1. Firman Allah QS. Al Maidah ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu.

2. .Hadits qudsi yang diriwayatkan oleh Abu Hurairah Radhiyallahu anhu bahwa Rasulullah Shallallahu a’laihi wa sallam bersabda:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَفَعَهُ قَالَ إِنَّ اللَّهَ يَقُولُ أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا (صَاحِبُهُ فَإِذَا خَانَ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا *سنن ابو داود رقم 3385 باب الشراكة

Artinya : Sesungguhnya Allâh Azza wa Jalla berkata, “Aku adalah pihak ketiga (Yang Maha Melindungi) bagi dua orang yang melakukan syirkah, selama salah seorang diantara mereka tidak berkhianat kepada mitranya. Apabila diantara mereka ada yang berkhianat, maka Aku akan keluar dari mereka (tidak melindungi)”. (HR. Abu Daud Nomor. 3385, Bab Syirkah)

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta fakta Penggugat yang dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan tersebut diatas, Hakim Majelis berkesimpulan bahwa tidak menemukan adanya unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, yang berakibat merugikan bagi Penggugat,

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.16 dan P.17 tentang Akad *Al-Musyarakah* dan bukti T.I-1 tentang Surat Keputusan Pembiayaan an. PT. Anugrah Kemilau Usaha yang dikeluarkan oleh PT Bank Syariah Mandiri dijelaskan bahwa Penggugat sebagai debitur mempunyai kewajiban sebagai berikut :

- Penggugat membayarkan angsuran pembiayaan;
- Penggugat melaporkan progres pekerjaan atas proyek yang telah dibiayai Tergugat I;
- Penggugat melaporkan keuangan audit tahunan kepada Tergugat I;

- Penggugat melaporkan keuangan in house triwulan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta fakta dari Penggugat yang dihubungkan dengan *akad Al-Musyarakah* dan peraturan perundang-undangan diatas, Hakim Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagai *Masyru`* sebagaimana yang telah diperjanjikan (Cidera Janji) sehingga Tergugat I selaku *Shahibul Maal/Syari`* mengajukan lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Pekanbaru ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta fakta dari Penggugat yang dihubungkan dengan fakta fakta Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan di atas, Hakim Majelis berpendapat bahwa macetnya pembayaran pembiayaan Penggugat kepada Tergugat I bukanlah disebabkan piutang dari PT. Truba Jaya Engineering yang tidak membayarkan kepada Penggugat, melainkan hanya semata mata (*in concrito*) ketidakmampuan Penggugat dalam mengelola perusahaan PT. Indah Kemilau Usaha secara baik dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta fakta Tergugat I, ternyata permohonan lelang oleh Tergugat I dan proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang Hukum Perdata jo Pasal 36 dan 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah jo Pasal.6, Pasal 20 ayat 1 huruf Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, jo Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang permohonan lelang dari Penjual, Pasal .16 ayat (1) Peraturan Menteri keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, tentang keabsahan dokumen, Pasal 18 ayat (1) Peraturan Menteri keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, tentang Tergugat I telah memperlihatkan dan menyerahkan asli dokumen kepada Pejabat Lelang, Pasal 6 angka (5) Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor. PER-03/KN/2010 tentang Dokumen persyaratan Lelang, Pasal 29 ayat 1 (1.a, 1.b-a)

Peraturan Menteri keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang jaminan Penawaran Lelang, Pasal 35 ayat (1 dan 2), Peraturan Menteri keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 dan Pasal 36 ayat (1), Peraturan Menteri keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang penetapan nilai limit objek lelang oleh Pejabat Penilai, Pasal 41 ayat (1) Peraturan Menteri keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Pengumuman Lelang dari Penjual dan Pasal 43 (1,2 dan 3) Peraturan Menteri keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, tentang Pengumuman Lelang melalui media masa, Pasal 47 ayat (1 dan 2), Peraturan Menteri keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Pengumuman Lelang Eksekusi Ulang, Pasal 60 ayat (1), Peraturan Menteri keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Peserta Lelang telah melakukan Penawaran Lelang sesuai limit, Pasal 66 ayat (1), Peraturan Menteri keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, tentang Pejabat Lelang telah mengesahkan Penawar Lelang sebagai Pembeli, Pasal 72, Peraturan Menteri keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Pembeli Lelang telah melakukan pelunasan kewajiban pembayaran lelang, Pasal 76 Peraturan Menteri keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, Penjual Lelang telah menyerahkan asli Dokumen kepada Pembeli Lelang, dan Pasal 77 Peraturan Menteri keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, Pejabat Lelang telah menerbitkan Risalah Lelang atas nama Pembeli Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta Tergugat I, terbukti bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang Hak Tanggungan kepada Tergugat IV telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah, jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor. PER-03/PN//2010, tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 106/PMK.06/2013, tentang

Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta Tergugat II dan Tergugat III, terbukti bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah terdaftar sebagai penawar/peserta lelang dan sebagai Pemenang Lelang sehingga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang telah mengeluarkan Risalah lelang atas nama. Uki Hartono dan Wariah, oleh karena itu Hakim Mejlis berpendapat bahwa Tergugat II dan Tergugat III adalah pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta Tergugat IV, terbukti bahwa Tergugat IV telah memproses permohonan lelang Hak Tanggungan dari Tergugat I telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor. PER-03/PN//2010, tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 106/PMK.06/2013, tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pula mengutus orang lain sebagai wakil atau kuasanya yang sah, meskipun berdasarkan relaas panggilan Nomor 1294/Pdt.G/2017/PA.Pbr. yang dibacakan oleh Hakim Ketua Majelis di persidangan Turut Tergugat telah dipanggil secara resmi dan patut dan tidak ternyata ketidakhadiran Turut Tergugat tersebut disebabkan suatu alasan yang dibenarkan undang-undang sehingga bantahannya tidak dapat didengar;

Menimbang, bahwa meskipun Turut Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pula mengutus orang lain sebagai wakil atau kuasanya yang sah, maka berdasarkan fakta fakta dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, terbukti bahwa tindakan Turut Tergugat memproses permohonan balik nama Sertifikat atas nama Tergugat II (Uki Hartono) dan Tergugat III (Wariah), telah berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Sita Jaminan Penggugat , Hakim Majelis telah menjatuhkan penetapan Sita Nomor : 1294/Pdt.G/2017/PA.Pbr, tanggal 24 Januari 2018 telah menjatuhkan penetapan yang amarnya menolak permohonan sita Penggugat, oleh karenanya Penetapan Sita tersebut diambil alih sebagai pertimbangan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas , Hakim Majelis berpendapat bahwa tindakan Tergugat I mengajukan lelang terhadap Objek Lelang Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Pekanbaru tanpa melalui Pengadilan (Parate Eksekusi) dapat dibenarkan secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan pertimbangan hukum diatas, maka dalil gugatan Penggugat tidak terbukti sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa meskipun akad yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I adalah sah dan berkekuatan akan tetapi tuntutan pokok Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum ditolak, maka petitum Penggugat angka 3 tentang menyatakan akad Nomor 3, 4 dan 7 adalah sah dan berkekuatan tidak Hakim Majelis menuangkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mengambil pendapat Gustav Radbruch yang dikutip oleh Prof. Achmad Ali, S.H, M.H dalam bukunya Menguak Realitas Hukum, Halaman 3 tahun 2008, menyatakan “ setiap penegak hukum harus menegakkan 3 ide dasar hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian”.

Menimbang, bahwa salah satu ide dasar hukum adalah kemanfaatan. Dengan pencantuman petitum 3 tentang akad dalam amar putusan tidak ada kemanfaatannya bila dikaitkan dengan penolakan gugatan poko Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Konvensi ditolak, maka Hakim Majelis gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa untuk memudahkan penyebutan pada bagian Rekonvensi ini, maka yang semula berkedudukan sebagai Penggugat Konvensi mohon menjadi Tergugat Rekonvensi, sedangkan yang semula berkedudukan sebagai Tergugat Konvensi menjadi Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sepanjang terdapat relevansi secara materil, maka segenap pertimbangan hukum dalam Konvensi *mutatis mutandis* menjadi bagian dalam pertimbangan hukum dalam Rekonvensi

- **Penggugat Rekonvensi I**

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi I mengajukan gugatan yang petitumnya sebagai berikut:

1. Menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang tidak membayar seluruh kewajiban pembiayaan atas dasar Akad Pembiayaan AI Musyarakah Nomor. 4 tanggal 2 Juli 2009 dibuat dihadapan Nusyirwan Koto, SH.,M.Kn Notaris di Pekanbaru dan Akad Pembiayaan Dana Berputar (POB) AI Musyarakah Nomor. 7 tanggal 2 Juli 2009 kepada Tergugat Konvensi I/ Penggugat Rekonvensi I adalah perbuatan wanprestasi.
2. Menyatakan sah dan berharga Lelang Hak Tanggungan, berupa SHM Nomor.451/Sukajadi, seluas 152 m2, yang terletak di Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam surat Ukur tertanggal 29-04-2004 Nomor 108/Sukajadi/2004 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Dony Rae, yang diikat berdasarkan SHT Nomor. A064/2009 dan SHM Nomor. 186/Sukajadi, seluas

289 m², yang terletak di Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam surat ukur tertanggal 27-05-1994 Nomor. 1924/1994 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Dony Rae yang telah diikat berdasarkan SHT Nomor A065/2009 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

3. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi membayar kerugian materiil sebesar Rp. 1.300.267.584, (satu milyar tiga ratus juta dua ratus enam puluh tujuh ribu lima ratus delapan puluh empat rupiah) dan Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000, (satu milyar rupiah) dengan seketika dan sekaligus.
4. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi membayar *dwangsom* kepada Tergugat Rekonvensi I /Penggugat Rekonvensi I sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi melaksanakan Putusan Pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna.

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi I/ Tergugat Konvensi I mendalilkan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melaksanakan kewajiban sesuai akad *Pembiayaan Ai Musyarakah* Nomor 4 tanggal 2 Juli 2009 dan akad *Pembiayaan Dana Berputar (PDB) Ai Musyarakah* Nomor 7 tanggal 2 Juli 2009, maka secara jelas Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Wanprestasi dan merugikan Penggugat Rekonvensi I/ Tergugat Konvensi I sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata jo Pasal 39 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, dalam jawabannya Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi menyatakan dalil Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi halaman 11 posita angka 3 (tiga) angka 4 (empat) dan angka 5 (lima) dalam Rekonvensi I adalah yang tidak benar , yang benar

adalah Penggugat Rekonvensi I/ Tergugat Konvensi I tidak melaksanakan aturan dan telah melampaui kewenangan dan tidak sesuai dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 13/2009 dihadapan Notaris Nusyirwan Koto tanggal 3 Juli 2009 dan surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 06/2009 tanggal 2 Juli 2009 halaman 8 (delapan) poin pertama berbunyi: Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua, dan poin keempat berbunyi: memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan Negeri daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cedera janji, bukan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I mengerti tata cara melakukan lelang bukan langsung melelang Hak Tanggungan akan tetapi haruslah melalui Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) sehingga dengan demikian perbuatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Dalam Replik Rekonvensi Penggugat tetap dengan tuntutan semula bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I dan dalam Duplik Rekonvensi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tetap dengan jawaban semula;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Konvensi ditolak, maka jawaban dan Duplik Tergugat Rekonvensi harus dikesampingkan sehingga Hakim Majelis mempertimbangkan sendiri tuntutan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta Tergugat Konvensi I yang diambil alih dalam pertimbangan dalam Rekonvensi, ternyata Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi telah terikat dalam satu akad Al

Musyarakah, hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang Hukum Perdata tentang perjanjian jo Pasal 22 Pasal 28 ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah jo Pasal 1238 Kitab Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang Hukum Perdata menjelaskan

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

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. menjelaskan sebagai berikut:

Pasal 46;

“ Suatu aqad hanya berlaku antara pihak pihak yang mengadakan aqad”.

Pasal 21 huruf:

(b). Amanah/menepati janji, setiap aqad wajib dilaksanakan oleh pihak pihak sesuai dengan kesepakatan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cedera janji.

Menimbang, bahwa Hakim Majelis perlu mengemukakan pendapat Ahli Hukum Prof. R. Subekti, SH, mengemukakan Wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu, “ 1). Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukan, 2). Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan, 3). Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat, 4) Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan. (R. Subekti, Hukum Perjanjian, Cet. Ke II Jakarta, Pembimbing Masa, 1970, Hal.50);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1238 Kitab Undang Hukum Perdata, menjelaskan Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau

dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut dan dihubungkan peraturan perundang-undangan tersebut diatas, Hakim Majelis berpendapat bahwa Tergugat Rekonvensi lalai dalam memenuhi prestasinya kepada Penggugat Rekonvensi I/ Tergugat Konvensi I. Sehingga harus dinyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang tidak membayar kewajiban terhadap Akad Pembiayaan *Al Musyarakah* Nomor .4 dan Akad Pembiayaan Dana Berputar Nomor .7 tanggal 2 Juli 2009 kepada Penggugat Rekonvensi I / Tergugat I Konvensi adalah perbuatan *wanprestasi* (Cidera Janji).

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I mengajukan gugatan ganti kerugian materiil sebesar Rp. 1.300.267.584,00,- (satu milyar tiga ratus juta dua ratus enam puluh tujuh ribu lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dinyatakan *Wanprestasi* maka terhadap tuntutan ganti kerugian materiil dapat dipertimbangkan sesuai dengan ketentuan Pasal 1239, Pasal 1243 dan Pasal 1246 KUH Perdata jo Pasal 38 huruf (a) dan Pasal 39 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah;

Menimbang, bahwa setelah Hakim Majelis membaca dan mempelajari bukti T.I-1 dan T.I-2 tentang Akad Pembiayaan *Al Musyarakah*, tidak ada ditemukan satu klausul pasalpun yang membicarakan tentang denda/ganti rugi keterlambatan dalam melakukan pembayaran pembiayaan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perlu mengutip kaedah Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1078.K/Sip/1973 tanggal 5 Maret 1975 sebagai-berikut," Bahwa di dalam perjanjian jual beli

sebagaimana dilakukan antara kedua belah pihak ini dimungkinkan adanya ketentuan pemberian pembayaran bunga, apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, karena yang demikian itu tidak diperjanjikan maka tuntutan akan kerugian tersebut (berkenaan dengan wanprestasi dari pihak Penjual/Tergugat) tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dipersidangan terbukti perjanjian dalam akad antara Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak ada membicarakan tentang ketentuan pemberian pembayaran ganti rugi pada saat keterlambatan pembayaran pembiayaan, oleh karena itu Hakim Majelis berpendapat tuntutan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I tentang ganti kerugian materiil tidak beralasan hukum sehingga harus dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I tentang ganti kerugian berupa immateriil, Hakim Majelis tidak dapat mempertimbangkan, karena tuntutan tersebut baru dapat dipertimbangkan dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan 1365 KUHPerdara, sedangkan tuntutan ganti kerugian immaterial yang diajukan Penggugat Rekonvensi I/ Tergugat Konvensi I adalah dalam perkara wanprestasi yang diatur dalam Pasal 1239, Pasal 1243 dan Pasal 1246 KUH Perdata jo Pasal 38 huruf (a) dan Pasal 39 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, hanya terbatas masalah biaya rugi dan biaya bunga, oleh karena itu Hakim Majelis berpendapat tuntutan Penggugat Rekonvensi I tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I mengajukan permohonan agar menyatakan sah dan berharga lelang hak tanggungan, berupa SHM No.451/Sukajadi, seluas 152 m², yang terletak di Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam surat Ukur tertanggal 29-04-2004 Nomor 108/Sukajadi/2004 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota

Pekanbaru, atas nama Dony Rae, yang diikat berdasarkan SHT No.A064/2009 dan SHM No.186/Sukajadi, seluas 289 m2, yang terletak di Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam surat ukur tertanggal 27-05-1994 No.1924/1994 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, Kota Pekanbaru, atas nama Dony Rae yang telah diikat berdasarkan SHT No A065/2009 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta Tergugat Konvensi I yang diambil alih menjadi pertimbangan dalam Rekonvensi terbukti bahwa Tergugat I telah melakukan parate eksekusi terhadap Objek lelang Hak Tanggungan kepada Tergugat IV. Parate eksekusi tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah, jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor. PER-03/PN//2010, tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 106/PMK.06/2013, tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga tuntutan Rekonvensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas, Hakim Majelis perlu menetapkan sah dan berharga lelang hak tanggungan, berupa SHM No.451/Sukajadi, seluas 152 m2, yang terletak di Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam surat Ukur tertanggal 29-04-2004 Nomor 108/Sukajadi/2004 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Dony Rae, yang diikat berdasarkan SHT No.A064/2009 dan SHM No.186/Sukajadi, seluas 289 m2, yang terletak di kelurahan Sukajadi,Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam surat ukur tertanggal 27-05-1994

No.1924/1994 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Dony Rae yang telah diikat berdasarkan SHT No A065/2009 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi I / Tergugat Konvensi I membayar dwangsom kepada Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi melaksanakan Putusan Pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna;

Menimbang, bahwa tuntutan tentang uang paksa (dwangsom) pada dasarnya berkaitan dengan pelaksanaan putusan yang menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk melakukan suatu prestasi berupa melakukan suatu perbuatan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 225 HIR, sedang dalam perkara a quo Tergugat Rekonvensi tidak ada amar putusan yang akan menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk melaksanakan suatu prestasi berupa melakukan suatu perbuatan, oleh karena itu Hakim Majelis berpendapat bahwa tuntutan tentang Dwangsom harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat Rekonvensi I dapat dikabulkan sebagian dan menolak sebagian dan menyatakan tidak dapat diterima untuk selebihnya;

- **Penggugat Rekonvensi II**

Menimbang, Penggugat Rekonvensi II dalam Jawabanya dan dalam Dupliknya mengajukan tuntutan sebagai berikut :

1. Menyatakan Tergugat II adalah Pembeli Lelang yang beriktikad Baik;
2. Menyatakan sah dan berharga Kutipan Risalah Lelang Nomor : 985/2005 tanggal 17 November 2015;

3. Menyatakan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Penggugat mengganti kerugian berupa kerugian materiil sebesar Rp. 957.108.181,- (sembilan ratus lima puluh tujuh juta seratus delapan ribu seratus delapan puluh satu rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat Rekonvensi II Hakim Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi II mohon agar dinyatakan Pembeli lelang yang beriktikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta Tergugat II dalam Konvensi, dan diambil alih sebagai pertimbangan dalam Rekonvensi, terbukti bahwa Tergugat terdaftar sebagai peserta lelang dan sampai sebagai Pemenang lelang sehingga Kantor Pajak Kantor Negara Lelang telah mengeluarkan Risalah lelang An. Uki Hartono / Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II, Oleh karena itu perbuatan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II telah sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor. PER-03/PN//2010, tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 106/PMK.06/2013, tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karena itu Hakim Mejlis menyatakan Penggugat Rekonvensi II sebagai Pembeli Lelang yang beriktikad baik;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi II mohon agar dinyatakan sah dan berharga Kutipan Risalah Lelang Nomor 985/2015 tanggal 17 November 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta Tergugat II dalam Konvensi, dan diambil alih sebagai pertimbangan dalam Rekonvensi, terbukti, bahwa Tergugat terdaftar sebagai peserta lelang dan sampai

sebagai Pemenang lelang sehingga Kantor Pajak Kantor Negara Lelang telah mengeluarkan Risalah Lelang atas nama. Uki Hartono / Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II, oleh karena itu Hakim Majelis menyatakan sah dan berharga Kutipan Risalah Lelang Nomor 985/2015 tanggal 17 November 2015;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II dalam petitumnya angka 3 bermohon agar dinyatakan Tergugat Rekonvensi II Melakukan Perbuatan Melawan Hukum, menurut Hakim Majelis tuntutan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II tidak didukung oleh Posita. Dan lagi pula petitum Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II adalah tuntutan yang merugikan diri sendiri, oleh karena itu Hakim Majelis berpendapat tuntutan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II adalah kabur (*Obscur libel*) sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II menuntut ganti kerugian materiil sebesar Rp. 957.108.181,- (sembilan ratus lima puluh tujuh juta seratus delapan ribu seratus delapan puluh satu rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan tersebut Hakim Majelis berpendapat tuntutan Penggugat Rekonvensi II / Tergugat Konvensi II tentang Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat diterima, sedangkan tuntutan ganti kerugian baru bisa dipertimbangkan setelah Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, oleh karena itu Hakim Majelis ttuntutan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II tentang ganti rugi tidak dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut di atas, gugatan Penggugat Rekonvensi II dapat dikabulkan sebagian dan menyatakan tidak dapat diterima selebihnya;

- **Penggugat Rekonvensi III**

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi III mohon agar dinyatakan Penggugat beriktikad tidak baik, dalam jawabannya Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi halaman 8 angka 3 tidak memahami dan mendalilkan sebuah gugatan dengan iktikad baik, pada hal gugatan justru dilayangkan karena adanya iktikad tidak baik dari Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III. Dan juga Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III membeli perkara a quo tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, dalam Repliknya Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III tetap tuntutan semula, dan dalam Dupliknya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tetap dengan jawaban semula

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III dalam Konvensi, dan diambil alih sebagai pertimbangan dalam Rekonvensi, terbukti bahwa Penggugat Rekonvensi III/ Tergugat Konvensi III terdaftar sebagai peserta lelang dan sebagai Pemenang Lelang sehingga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang telah mengeluarkan Risalah Lelang atas nama. Penggugat Rekonvensi III/ Tergugat Konvensi III (Wariah), oleh karena itu Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III adalah sebagai Pembeli dan Pemenang Lelang resmi sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 93/PMK.06/2010 ^{tentang} Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor. PER-03/PN//2010, tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 106/PMK.06/2013, tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karena itu Hakim Mejlis perlu menetapkan Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi beriktikad tidak baik yang menghalangi Penggugat Rekonvensi III /Tergugat Konvensi III sebagai Pembeli Lelang yang sah untuk menguasai objek perkara a quo;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III menuntut kerugian materiil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar

rupiah) dikarenakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan gugatan dengan iktikad tidak baik mulai dari gugatan di Pengadilan Negeri Pekanbaru, yang amarnya menolak gugatan Penggugat, kemudian Tergugat Rekonvensi mengajukan ke Pengadilan Agama Pekanbaru untuk ketiga kalinya, sehingga Penggugat Rekonvensi III telah mengeluarkan biaya yang sangat besar sehingga pantas dan beralasan Penggugat Rekonvensi III /Tergugat Konvensi III menuntut ganti rugi ;

Menimbang, bahwa sebelum majelis mempertimbangkan tuntutan ganti rugi, terlebih dahulu harus dipertimbangkan apakah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dinyatakan melakukan perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, namun setelah Hakim Majelis membaca posita dan petitum Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III tidak ada dalil yang menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Sedangkan tuntutan ganti rugi adalah tuntutan turunan dari tuntutan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Hakim Majelis berpendapat bahwa tuntutan Penggugat Rekonvensi III /Tergugat Konvensi tidak dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2001 menetapkan agar dalam setiap pelaksanaan putusan serta merta diisyaratkan adanya jaminan yang nilainya sama dengan barang/benda objek yang dieksekusi;

Menimbang, bahwa tuntutan tentang putusan serta merta pada dasarnya berkaitan dengan pelaksanaan putusan yang menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk melakukan suatu prestasi berupa melakukan suatu perbuatan sebagaimana yang diatur

dalam Pasal 225 HIR, sedang dalam perkara a quo Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi tidak ada amar putusan yang akan menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk melaksanakan suatu prestasi berupa melakukan suatu perbuatan, oleh karena itu Hakim Majelis berpendapat bahwa tuntutan tentang putusan tentang serta merta harus ditolak ;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi III mohon agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah dan berikut bangunan di atasnya yang terletak di jalan Arjuna Nomor. 35 Rt.01/Rw.08, Kelurahan Labuah Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan sita Penggugat Rekonvensi III, Hakim Majelis dalam Penetapan Nomor : 1294/Pdt.G/2017/PA.Pbr, tanggal 24 Januari 2018 telah menjatuhkan penetapan yang amarnya menolak permohonan Sita Penggugat Rekonvensi III, sehingga Hakim Majelis mengambil alih sebagai pertimbangan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat Rekonvensi III dapat dikabulkan sebagian dan menolak sebagian dan menyatakan tidak dapat diterima untuk selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat telah ditolak, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) R. Bg, Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum syara` yang berkaitan dengan perkara ini

MENGADILI

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI

- Penggugat Rekonvensi I
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi I untuk sebagian;
 2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang tidak membayar seluruh kewajiban pembiayaan atas dasar Akad Pembiayaan AI Musyarakah Nomor. .4 tanggal 2 Juli 2009 dibuat dihadapan Nusyirwan Koto, SH.,M.Kn Notaris di Pekanbaru dan Akad Pembiayaan Dana Berputar (POB) AI Musyarakah Nomor. 7 tanggal 2 Juli 2009 kepada Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I adalah perbuatan wanprestasi.
 3. Menyatakan sah dan berharga Lelang Hak Tanggungan, berupa SHM Nomor. 451/Sukajadi, seluas 152 m2, yang terletak di Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam surat Ukur tertanggal 29-04-2004 Nomor 108/Sukajadi/2004 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Dony Rae, yang diikat berdasarkan SHT Nomor .A064/2009 dan SHM Nomor. 186/Sukajadi, seluas 289 m2, yang terletak di Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam surat ukur tertanggal 27-05-1994 Nomor. 1924/1994 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Dony Rae yang telah diikat berdasarkan SHT Nomor A065/2009 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.
 4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi I/ Tergugat Konvensi I, untuk sebagian dan menyatakan tidak dapat diterima untuk selebihnya;
- Penggugat Rekonvensi II

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi II / Tergugat Konvensi II, untuk sebagian;
 2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi II / Tergugat Konvensi II, sebagai Pembeli Lelang yang beriktikad baik;
 3. Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi II / Tergugat Konvensi II, tidak dapat diterima untuk selebihnya;
- Penggugat Rekonvensi III
1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi III / Tergugat Konvensi III, untuk sebagian;
 2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi sebagai Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang tidak beriktikad baik;
 3. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi III / Tergugat Konvensi III untuk sebagian dan menyatakan tidak dapat diterima untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini dihitung sebesar Rp.2.266.000,- (dua juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah).

Demikian Putusan ini dijatuhkan di Pengadilan Agama Pekanbaru dalam sidang musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 21 Februari 2018 Miladiyah, bertepatan dengan tanggal 05 Jumadil Akhir 1438 Hijriyah, oleh kami Drs. Abdul Aziz, M.H.I. sebagai Hakim Ketua Majelis, Drs. H. Abd. Halim Ibrahim, M.H dan Drs. Asfawi M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, putusan tersebut dibacakan pada hari Rabu, tanggal 14 Maret 2018 Miladiyah, bertepatan dengan tanggal 26 Jumadil Akhir 1438 Hijriyah, dalam persidangan yang terbuka untuk umum, oleh kami Drs. Abdul Aziz, M.H.I. sebagai Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Drs. H. Abd. Halim Ibrahim, M.H dan Drs. Asfawi M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, dibantu oleh Zahniar, S.H. sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Penggugat,

Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III diluar hadirnya Tergugat IV dan tanpa hadirnya Turut Tergugat ;

Hakim Ketua Majelis

;

Drs. Abdul Aziz, M.H.I

Hakim Anggota Majelis

Hakim Anggota Majelis

Drs. H. Abd. Halim Ibrahim, M.H

Drs. Asfawi M.H.

Panitera Pengganti

Zahniar, S.H.

Rincian Biaya Perkara:

| | | | |
|----------------------|-----|-------------|--|
| 1. Biaya pendaftaran | Rp. | 30.000,- | |
| 2. Biaya ATK | Rp. | 50.000,- | |
| 3. Biaya panggilan | Rp. | 2.175.000,- | |
| 4. Hak Redaksi | Rp. | 5.000,- | |
| 5. Meterai | Rp. | 6.000,- | |
| Jumlah | Rp. | 2.266.000,- | (dua juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah) |