

**Salinan**

**PUTUSAN**

**Nomor 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr**



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Agama Kediri yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang Majelis telah menjatuhkan putusan perkara Ekonomi Syariah antara:

1. AGUS YAZID BASTOMI, ST., Umur 45 tahun, Agama Islam, Pendidikan Sarjana, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Jl. Sunan Ampel No. 5 Rt.001 Rw.001, Kelurahan Ngronggo, Kecamatan Kota, Kota Kediri, sebagai **Penggugat I;**
2. NY. ALIF RAHMAWATI, ST., Umur 42 tahun, Agama Islam, Pendidikan Sarjana, Pekerjaan PNS, Bertempat tinggal di Jl. Sunan Ampel No. 5 Rt.001 Rw.001, Kelurahan Ngronggo, Kecamatan Kota, Kota Kediri, sebagai **Penggugat II;**
3. MOCH. MACHRUS ZEN alias MACHRUS ZEN, Umur 74 tahun, Agama Islam, Pendidikan SLTP, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Jl. KH. Wahid Hasyim No. 213 A Rt.010 Rw.002, Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri, sebagai **Penggugat III;**
4. NY. UMI HANAFIYAH alias HANAFIYAH, Umur 68 tahun, Agama Islam, Pendidikan SLTP, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Bertempat tinggal di Jl. KH. Wahid Hasyim No. 213 A Rt.010 Rw.002, Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri, sebagai **Penggugat IV;**  
Untuk selanjutnya **Penggugat I** sampai dengan **Penggugat IV** disebut sebagai **Para Penggugat;**

dalam hal ini Para Penggugat memberikan kuasa kepada GUNTOYO, S.H. dan PINGGIR TRI SANTOSO, SH., para Advokat/Pengacara, alamat Jalan Semanggi Mojo Rt.02 – Rw,VI, Kelurahan Semanggi, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 20 September 2017,

**melawan:**

1. PT. BANK BNI SYARIAH PUSAT JAKARTA CQ. PT BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG KEDIRI, Berkedudukan di Jalan Hayam Wuruk Trade Center Bok A5 – A6, Kota Kediri, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DONNY RUSTRIYANDI, S.H., M.H., DKK. Para Advokat, beralamat di Jalan Cikatomas II No. 1A, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 23 Nopember 2017, sebagai **Tergugat I**;
2. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MALANG, berkedudukan di Jalan S. Supriadi Bo. 157 Malang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ir. UMBANG WINARSA, M.Si., DKK, Kepala KPKNL Malang berserta Para Staff, beralamat di Jalan S. Supriadi No. 157, Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 06 Nopember 2017, sebagai **Tergugat II**;
3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAWA TIMUR CQ. KANTOR PERTANAHAN KOTA KEDIRI,

berkedudukan di Jalan Mayor Bismo No. 25 Kediri,  
sebagai **Tergugat III**;

Selanjutnya Tergugat I sampai dengan Tergugat III  
disebut sebagai **Para Tergugat**;

Pengadilan Agama tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Setelah mendengar keterangan Para Penggugat, Para Tergugat dan  
saksi-saksi di depan persidangan;

### **DUDUK PERKARA**

Bahwa, Para Penggugat berdasarkan surat gugatan mereka tertanggal  
20 September 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kediri  
dengan Register Perkara Nomor 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr tanggal 22 September  
2017, melalui Kuasa Hukumnya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat (Penggugat III dan Penggugat IV) adalah sebagai  
pemilik sah dari :
  - a. Sebidang Tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Bandar  
Kidul, Kecamatan Mojojoto, Kota Kediri dengan Sertipikat Hak Milik No.  
568 atas nama MACHRUS ZEN dengan luas 392 m<sup>2</sup>, dengan batas-  
batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : Tanah Hak
    - Sebelah Timur : Bendar, Jalan
    - Sebelah Selatan : Jalan Desa
    - Sebelah Barat : Tanah Hak
  - b. Sebidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Wachid Hasyim No.  
213 A Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojojoto, Kota Kediri  
dengan Sertipikat Hak Milik No. 858 atas nama MACHRUS ZEN  
dengan luas 73 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : GS. 30/1992, M. 584 SEB
    - Sebelah Timur : Tanah Hak
    - Sebelah Selatan : M. 582

– Sebelah Barat : Sejalur Tanah Negara, Jalan K.H. Wachid Hasyim  
c. Sebidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Wachid Hasyim No. 213 A Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri dengan Sertipikat Hak Milik No. 1092 atas nama HANAFIYAH dengan luas 228 m2, dengan batas-batas sebagai berikut :

– Sebelah Utara : GS. 30/1992, M. 584 SEB

– Sebelah Timur : Tanah Hak

– Sebelah Selatan : M. 582

– Sebelah Barat : Sejalur Tanah Negara, Jalan K.H. Wachid Hasyim

Bahwa untuk selanjutnya barang/benda yang tersebut di atas dijadikan jaminan hutang mohon dinyatakan /ditetapkan menjadi obyek sengketa;

2. Bahwa Para Penggugat telah membuat Akad Pembiayaan Murabahah dengan Tergugat I pada tanggal 28 Nopember 2012 Nomor : KIS/MRA/WUS.036/2012;
3. Bahwa jangka waktu Akad Murabahah antara Para Penggugat dengan Tergugat I yaitu 84 bulan dimulai tanggal 28 Nopember 2012 sampai dengan tanggal 27 Nopember 2019;
4. Bahwa pada tanggal 10 September 2015 jo. Tanggal 16 Oktober 2015 Tergugat I telah mengadakan Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap benda yang menjadi obyek sengketa sebagai pelaksana adalah Tergugat II;
5. Bahwa Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap benda yang menjadi obyek sengketa pada tanggal 10 September 2015 jo. tanggal 10 Oktober 2015 adalah tidak sah dan cacat hukum;
6. a. Bahwa menurut hukum Para Penggugat belum dapat dikatakan wanprestasi oleh karena perjanjian belum habis/belum berakhir batas waktunya;  
b. Bahwa menurut hukum apabila Tergugat I mau menagih hutang kepada Para Penggugat secara paksa misalkan : Eksekusi, penjualan secara lelang harus menunggu sampai akhir batas waktu perjanjian, padahal perjanjian belum berakhir (belum sampai batas waktunya);

- c. Bahwa ternyata pada tanggal 10 September 2015 jo. tanggal 16 Oktober 2015 benda yang menjadi obyek sengketa telah dijual secara lelang oleh Tergugat I sebagai pelaksana adalah Tergugat II;
7. Bahwa oleh karena Perjanjian Kredit belum jatuh tempo dan atau Para Penggugat belum bisa dikatakan wanprestasi maka penjualan lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 10 September 2015 jo. tanggal 16 Oktober 2015 terhadap benda yang menjadi obyek sengketa adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidak dapat dibatalkan;
8. a. Bahwa sebelum ada Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang 18 Agustus 2015 jo. tanggal 8 Oktober 2015 Para Penggugat belum/tidak pernah diberi surat somasi dari Pengadilan Agama untuk mengetahui secara pasti berapa seluruh kewajiban yang harus dibayar;
- b. bahwa menurut hukum untuk mencapai suatu kepastian hukum Para Penggugat harus disomasi/diaanmaning oleh Pengadilan Agama berapa hutang/kewajiban yang harus dipenuhi oleh Para Penggugat; bahwa oleh karena Para Penggugat tidak pernah disomasi/diaanmaning lebih dahulu maka penjualan benda yang menjadi obyek sengketa yang dijual secara lelang tidak adanya suatu kepastian hukum;
9. Bahwa Para Penggugat belum/tidak pernah mendapat surat dari Pengadilan Agama adanya Sita Eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek sengketa yang dijual secara lelang;
- Bahwa menurut hukum apabila benda yang dijadikan agunan/jaminan akan dijual secara lelang harus adanya Sita Eksekusi dari Pengadilan Agama;
- Bahwa ternyata terhadap benda yang menjadi obyek sengketa tidak ada Sita Eksekusi dari Pengadilan Agama;
10. Bahwa menurut hukum seharusnya pelaksanaan Penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa melalui Kantor Pengadilan Agama dan dilaksanakan oleh Tergugat II;
- Bahwa ternyata Pengadilan Agama tidak dilibatkan di dalam penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa;

11. Bahwa disamping adanya alasan tersebut di dalam Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang tanggal 18 Agustus 2015 jo. tanggal 8 Oktober 2015 terhadap benda yang dijadikan jaminan hutang tidak menyebutkan batas-batasnya;  
Bahwa menurut hukum benda yang akan dijual secara lelang harus menyebut batas-batasnya;  
Bahwa apabila tidak menyebut batas-batas apabila ada calon pembeli lelang mohon Eksekusi kepada Pengadilan Agama akan mempersulit Eksekusi terhadap barang/benda yang dieksekusi;
12. Bahwa dengan adanya hal tersebut maka Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 10 September 2015 jo. tanggal 16 Oktober 2015 adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga batal demi hukum atas setidak-tidaknya dapat dibatalkan;
13. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Agama Kediri untuk menjatuhkan Putusan PROVISI dalam perkara a quo berupa penghentian seluruh proses hukum tindak lanjut eksekusi lelang atas obyek sengketa berupa :
  - a. Sebidang Tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojojoto, Kota Kediri dengan Sertipikat Hak Milik No. 568 atas nama MACHRUS ZEN dengan luas 392 m<sup>2</sup>;
  - b. Sebidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Wachid Hasyim No. 213 A Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojojoto, Kota Kediri dengan Sertipikat Hak Milik No. 858 atas nama MACHRUS ZEN dengan luas 73 m<sup>2</sup>;
  - c. Sebidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Wachid Hasyim No. 213 A Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojojoto, Kota Kediri dengan Sertipikat Hak Milik No. 1092 atas nama HANAFIYAH dengan luas 228 m<sup>2</sup>;
14. Bahwa Tergugat III dilibatkan di dalam perkara ini agar selama proses perkara berjalan tidak merubah balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 568, No. 858 Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojojoto, Kota Kediri atas nama MACHRUS ZEN dan Sertipikat No. 1092 Kelurahan Bandar

Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri atas nama HANAFIYAH, apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat I dan atau siapa saja sambil menunggu putusan di dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti;

15. Bahwa Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
16. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa dan guna menghindari peralihan penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Kediri agar diletakkan/meletakkan sita jaminan (CB) terlebih dahulu terhadap benda yang menjadi obyek sengketa berupa:
  - a. Sebidang Tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri dengan Sertipikat Hak Milik No. 568 atas nama MACHRUS ZEN dengan luas 392 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : Tanah Hak
    - Sebelah Timur : Bendar, Jalan
    - Sebelah Selatan : Jalan Desa
    - Sebelah Barat : Tanah Hak
  - b. Sebidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Wachid Hasyim No. 213 A Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri dengan Sertipikat Hak Milik No. 858 atas nama MACHRUS ZEN dengan luas 73 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : GS. 30/1992, M. 584 SEB
    - Sebelah Timur : Tanah Hak
    - Sebelah Selatan : M. 582
    - Sebelah Barat : Sejalur Tanah Negara, Jalan K.H. Wachid Hasyim
  - c. Sebidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Wachid Hasyim No. 213 A Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri dengan Sertipikat Hak Milik No. 1092 atas nama HANAFIYAH dengan luas 228 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : GS. 30/1992, M. 584 SEB
    - Sebelah Timur : Tanah Hak

- Sebelah Selatan : M. 582
- Sebelah Barat : Sejalur Tanah Negara, Jalan K.H. Wachid Hasyim

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Agama Kediri agar berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutus sebagai berikut :

#### PRIMAIR

#### DALAM PROVISI

- Mengabulkan permohonan Provisi dari Para Penggugat;
- Memerintahkan penghentian seluruh proses hukum tindak lanjut eksekusi lelang atas obyek sengketa berupa :
  - a. Sebidang Tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojojoto, Kota Kediri dengan Sertipikat Hak Milik No. 568 atas nama MACHRUS ZEN dengan luas 392 m<sup>2</sup>;
  - b. Sebidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Wachid Hasyim No. 213 A Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojojoto, Kota Kediri dengan Sertipikat Hak Milik No. 858 atas nama MACHRUS ZEN dengan luas 73 m<sup>2</sup>;
  - c. Sebidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Wachid Hasyim No. 213 A Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojojoto, Kota Kediri dengan Sertipikat Hak Milik No. 1092 atas nama HANAFIYAH dengan luas 228 m<sup>2</sup>;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan dari Para Penggugat untu seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) yang dimohonkan oleh Para Penggugat terhadap benda yang menjadi obyek sengketa berupa :
  - a. Sebidang Tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojojoto, Kota Kediri dengan Sertipikat Hak Milik No. 568 atas nama MACHRUS ZEN dengan luas 392 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : Tanah Hak
    - Sebelah Timur : Bendar, Jalan
    - Sebelah Selatan : Jalan Desa



- Sebelah Barat : Tanah Hak
  - b. Sebidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Wachid Hasyim No. 213 A Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri dengan Sertipikat Hak Milik No. 858 atas nama MACHRUS ZEN dengan luas 73 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : GS. 30/1992, M. 584 SEB
    - Sebelah Timur : Tanah Hak
    - Sebelah Selatan : M. 582
    - Sebelah Barat : Sejalur Tanah Negara, Jalan K.H. Wachid Hasyim
  - c. Sebidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Wachid Hasyim No. 213 A Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri dengan Sertipikat Hak Milik No. 1092 atas nama HANAFIYAH dengan luas 228 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : GS. 30/1992, M. 584 SEB
    - Sebelah Timur : Tanah Hak
    - Sebelah Selatan : M. 582
    - Sebelah Barat : Sejalur Tanah Negara, Jalan K.H. Wachid Hasyim
3. Menetapkan dan menyatakan menurut hukum Para Penggugat (Penggugat III dan IV) adalah pemilik sah dari benda yang menjadi obyek sengketa berupa :
- a. Sebidang Tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri dengan Sertipikat Hak Milik No. 568 atas nama MACHRUS ZEN dengan luas 392 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : Tanah Hak
    - Sebelah Timur : Bendar, Jalan
    - Sebelah Selatan : Jalan Desa
    - Sebelah Barat : Tanah Hak
  - b. Sebidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Wachid Hasyim No. 213 A Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri dengan Sertipikat Hak Milik No. 858 atas nama MACHRUS ZEN dengan luas 73 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : GS. 30/1992, M. 584 SEB
  - Sebelah Timur : Tanah Hak
  - Sebelah Selatan : M. 582
  - Sebelah Barat : Sejalur Tanah Negara, Jalan K.H. Wachid Hasyim
- c. Sebidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Wachid Hasyim No. 213 A Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri dengan Sertipikat Hak Milik No. 1092 atas nama HANAFIYAH dengan luas 228 m2, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : GS. 30/1992, M. 584 SEB
  - Sebelah Timur : Tanah Hak
  - Sebelah Selatan : M. 582
  - Sebelah Barat : Sejalur Tanah Negara, Jalan K.H. Wachid Hasyim
4. Menyatakan menurut hukum Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap benda yang menjadi obyek sengketa pada tanggal 10 September 2015 jo. tanggal 16 Oktober 2015 adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidak dapat dibatalkan;
  5. Menghukum Tergugat III untuk tidak melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 586, No. 858 Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri atas nama MACHRUS ZEN dan Sertipikat No. 1092 Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri, atas nama HANAFIYAH, apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat I dan atau siapa saja selama proses perkara berjalan sambil menunggu putusan di dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti;
  6. Menyatakan menurut hukum Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
  7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa, pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat dan Para Tergugat telah hadir menghadap ke persidangan, pada kesempatan tersebut dan setiap kali persidangan Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak dengan cara memberikan nasehat dan pandangan

agar kedua belah pihak untuk dapat menyelesaikan perkara a quo secara damai (musyawarah dan mufakat), akan tetapi tidak berhasil karena Para Penggugat tetap pada dalil-dalil gugatannya dan tetap ingin mengajukan gugatan pembatalan Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Para Tergugat;

Bahwa selanjutnya sesuai maksud Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah memberikan waktu kepada para pihak berperkara untuk melaksanakan usaha perdamaian melalui mediasi dengan mediator Drs. ZAENAL ARIFIN, S.H., M.H., namun sesuai dengan laporan Mediator tertanggal 29 Nopember 2017 bahwa mediasi telah dilaksanakan secara maksimal akan tetapi mediasi tidak berhasil mendamaikan para pihak berperkara, karena Para Penggugat tetap mempertahankan dalil-dalil gugatannya;

Bahwa di persidangan, Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah melampirkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 20 September 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kediri pada tanggal 22 September 2017 dengan register Nomor: 155/Kuasa/IX/2017/PA.Kdr dengan dilampiri :

1. Fotokopi Berita Acara Pengambilan Sumpah sebagai Pengacara Praktek atas nama GUNTOYO, S.H., yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, tertanggal 14 Juni 1988;
2. Fotokopi Berita Acara Pengambilan Sumpah atas nama PINGGIR TRI SANTOSO, S.H., yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang, tertanggal 10 Nopember 2015;
3. Fotokopi Kartu Tanda Anggota (Kartu Advokat) atas nama GUNTOYO, S.H. serta PINGGIR TRI SANTOSO, S.H., yang dikeluarkan oleh Dewan Pimpinan Pusat Kongres Advokat Indonesia (KAI);

Bahwa Para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya masing-masing telah melampirkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-909/MK.6/2017 tanggal 06 Nopember 2017 dan Nomor: BNISy/LGD/089/R bertanggal 23 Nopember 2017, yang dilampiri dengan:

1. Fotokopi Berita Acara Penyempahan atas nama Donny Rustriyandi Dasuki, S.H. DKK. yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat, tertanggal 13 Nopember 2002;
2. Fotokopi Kartu Tanda Anggota atas nama Donny Rustriyandi Dasuki, S.H., M.H. DKK., yang dikeluarkan oleh Persatuan Advokat Indonesia (PERADI);

Bahwa selanjutnya dibacakan surat gugatan Para Penggugat yang mana isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Para Tergugat telah menyampaikan jawaban secara tertulis sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I (PT. Bank BNI Syariah Cabang Kediri) :

### **DALAM EKSEPSI**

#### **GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBELLE**

Bahwa dalam petitumnya poin 6., Para Penggugat menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam positanya Para Penggugat justru tidak menguraikan secara jelas perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Para Tergugat. Dengan tidak diuraikannya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat menyebabkan gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas (*Obscuur Libelle*).

#### **GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK**

1. Bahwa yang menjadi dasar gugatan Para Penggugat mengenai gugatan pembatalan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan tanggal, 10 September 2015 Jo. Tanggal 16 Oktober 2015 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang.
2. Bahwa Tergugat I telah mengajukan Lelang Eksekusi hak tanggungan yang mana telah dilaksanakan oleh Tergugat II pada tanggal 10 September 2015 dan pada tanggal 16 Oktober 2015, atas objek hak tanggungan berupa :
  - a. Dua bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 858, bertanggal 22 Januari 1992, dengan luas 73 M<sup>2</sup>, atas nama Machrus Zen (Penggugat III), serta Sertifikat Hak Milik (SHM) No 1092, bertanggal 1 Januari 1996, dengan luas 228 M<sup>2</sup>, atas nama Hanafiah (Penggugat IV), keduanya terletak di Desa Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri;

- b. Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No 568, bertanggal 19 November 1987, dengan luas 392 M<sup>2</sup>, atas nama Machrus Zen (Penggugat III) yang terletak di Desa Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri.
3. Bahwa dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 16 Oktober 2015 yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap objek hak tanggungan sebagaimana poin 2a., telah terjual kepada Dian Fitriana Fajrin sebagaimana tercantum dalam Salinan Risalah Lelang No 1200/2015, tanggal 16 Oktober 2015.
4. Bahwa dengan telah terjualnya salah satu objek hak tanggungan (Objek sengketa), maka seharusnya Para Penggugat menarik Dian Fitriana Fajrin dalam gugatan *a quo*, karena sebagai Pembeli atas objek hak tanggungan tersebut sangat berkepentingan untuk mempertahankan kepentingan hukumnya. Dengan tidak ditariknya Pembeli (Dian Fitriana Fajrin) sebagai pihak dalam gugatan *a quo* menyebabkan gugatan *a quo* kurang pihak,

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan jelas oleh Tergugat I;
2. Bahwa benar sebagaimana diakui oleh Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 2 dan 3, antara Tergugat I dengan Penggugat I telah mengikatkan dirinya masing-masing sebagaimana Akad Pembiayaan Murabahah dengan Nomor : KIS/MRA/WUS.036/2012 tertanggal 28 Nopember 2012 Jo. Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah No. (1) KIS/MRA/WUS.036/2012 bertanggal 17 Juni 2013 yang mana telah disetujui oleh Penggugat II dengan jangka waktu pembiayaan hingga 27 November 2019.
3. Bahwa untuk menjamin pemenuhan kewajiban pembayaran kembali pembiayaan kepada Tergugat I, maka Penggugat I telah memberikan jaminan berupa :

- a. Persediaan barang dagangan berupa berbagai macam bahan bangunan yang terletak di Jl KH Wachid Hasyim Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojojoto , Kota Kediri yang diikat Fidusia di bawah tangan senilai Rp. 450.000.000, (empat ratus lima puluh juta rupiah).
  - b. Dua bidang tanah pekarangan dan bangunan di atasnya yang terletak di Jl KH Wachid Hasyim No 213 A Kelurahan Bandar Kidul Kecamatan Mojojoto Kota Kediri dengan Bukti Kepemilikan berupa SHM No. 858 tanggal 22-01-1992 Gambar situasi No. 31 tanggal 11-01-1992 eluas 73 M2 tertulis atas nama Machrus Zen (Penggugat IV) dan SHM No. 1092 tanggal 01-04-1996 Gambar situasi No. 1332 tanggal 12-09-1994 seluas 228 M2 an Hanafiah yang diikat dalam hak tanggungan sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 115/2013, bertanggal 04 Februari 2013, Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 783/2012, bertanggal 26 Desember 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Tisnawati, SH sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkantor di Jalan Kili Suci 70 Kediri.
  - c. Sebidang tanah pekarangan dan bangunan di atasnya yang terletak di Penanggungan Gg III RT 022 RW 04 Bandar Kidul Kecamatan Mojojoto, Kota Kediri, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 568 tanggal 19-11-1987 Gambar situasi No. 1363 tanggal 07-09-1987 seluas 392 M2 tertulis atas nama Machrus Zen (Penggugat IV) yang diikat dalam hak tanggungan sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 978/2013, bertanggal 29 Juli 2013, Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 388/2013, bertanggal 17 Juni 2013 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Tisnawati, SH sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkantor di Jalan Kilis Suci 70 Kediri.
4. Bahwa benar sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada poin 4, Tergugat I telah mengajukan Lelang Eksekusi hak tanggungan terhadap objek sengketa (Objek hak tanggungan) yang mana telah dilaksanakan oleh Tergugat II pada tanggal 10 September 2015 dan pada tanggal 16 Oktober 2015.

5. Bahwa eksekusi terhadap objek sengketa tersebut dilakukan oleh Tergugat I, karena Penggugat I tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran atas pembiayaan yang telah diberikan oleh Tergugat I, meskipun Tergugat I telah melayangkan 3 (tiga) kali Somasi, Somasi Pertama pada tanggal 30 Maret 2015, Somasi Kedua pada tanggal 07 April 2015, dan Somasi Ketiga pada tanggal 05 Mei 2015 kepada Penggugat I. Namun terhadap somasi-somasi tersebut, Tergugat I tidak juga melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran kewajiban kepada Tergugat I.
6. Bahwa sebagaimana Pasal 17 ayat 1 huruf a dan b Akad Pembiayaan Murobahah menyebutkan :

**“Kejadian Cedera Janji (wanprestasi) timbul apabila terjadi salah satu atau lebih dari kejadian-kejadian/peristiwa-peristiwa di bawah ini :**

  - a. **Nasabah tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam akad ini.**
  - b. **Nasabah tidak melakukan pelunasan pembiayaan yang jatuh tempo.**

Bahwa dengan tidak dilaksanakannya pemenuhan pembayaran angsuran pembiayaan kepada Tergugat I, maka sebagaimana Pasa 17 ayat (1) huruf a dan b, Penggugat I dapat dikategorikan telah melakukan wanprestasi.
7. Bahwa dengan tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran angsuran pembiayaan oleh Penggugat I, maka Tergugat I sebagaimana Pasal 19 ayat (2) huruf I yang berbunyi :”Dalam rangka penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan, Bank berwenang melakukan hal-hal sebagai berikut :
  - (i) Melakukan tindakan-tindakan dan upaya-upaya hukum lainnya yang dianggap perlu oleh bank sebagai upaya penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan, baik yang dilakukan sendiri oleh bank maupun oleh pihak ketiga yang ditunjuk oleh bank.”
8. Bahwa adapun upaya penyelaman dan penyelesaian pembiayaan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah mengajukan eksekusi lelang hak tanggungan kepada Tergugat I, sebagiann tertuang dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 783/2012, bertanggal 26 Desember 2012

Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 388/2013, bertanggal 17 Juni 2013 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Tisnawati, SH sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkantor di Jalan Kilis Suci 70 Kediri, yang berbunyi sebagai berikut :

“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama :

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.
  - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat cara dan syarat-syarat penjualan.
  - c. Menerima uang penjualan, menandatangani, dan menyerahkan kuitansi
  - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan
  - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas, dan
  - f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.
9. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat pada poin 5, poin 6, dan poin 7 yang pada pokoknya menyatakan Para Penggugat belum dapat dikatakan melakukan wanprestasi karena perjanjian belum habis/belum berakhir batas waktunya sehingga Lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan oleh Tergugat II pada tanggal 10 September 2015 dan pada tanggal 16 Oktober 2015 adalah tidak sah dan cacat hukum.

Bahwa sebagaimana penjelasan pada poin 6, poin 7, dan poin 8 jawaban tersebut di atas, serta Prinsip *Pacta Sunt Servanda*, suatu perjanjian mengikat sebagai, dan merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*vide Pasal 1338 BW*), jelas bahwa Para Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi sehingga lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat II pada tanggal 10 September



2015 dan pada tanggal 16 Oktober 2015 adalah sah dan berdasarkan hukum.

10. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat dalam poin 8, poin 9, dan poin 10, sebagaimana penjelasan Tergugat I dalam poin 3, bahwa terhadap pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I tersebut, Penggugat I telah menjaminkan objek sengketa yang telah diikat oleh Hak Tanggungan. Sebagaimana Pasal 14 angka (3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *gross acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah, sehingga Tergugat I selaku Pemegang Sertipikat Hak Tanggungan, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Bahwa sebagaimana Pasal 6 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan “Apabila debitor 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” Berdasarkan uraian tersebut jelas bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tidak harus selalu melalui Pengadilan.
11. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat pada poin 11 dan 12, karena jelas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II telah sesuai dengan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
12. Bahwa tidak benar dalil jawaban Para Penggugat dalam poin 13 dan poin 14 yang pada pokoknya mohon agar pengadilan menjatuhkan putusan provisi. Bahwa terhadap permohonan putusan provisi tersebut Tergugat I mohon agar Pengadilan menolaknya karena tidak berdasarkan alasan-alasan yang jelas dan sebagaimana termuat dalam Salinan Risalah Lelang No 1200/2015, tanggal 16 Oktober 2015, terhadap Dua bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 858, bertanggal 22 Januari 1992, dengan luas 73 M<sup>2</sup>, atas nama Machrus Zen (Penggugat III), serta

Sertifikat Hak Milik (SHM) No 1092, bertanggal 1 Januari 1996, dengan luas 228 M<sup>2</sup>, atas nama Hanafiah (Penggugat IV), keduanya terletak di Desa Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri

**telah terjual kepada Dian Fitriana Fajrin.**

13. Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana pada poin 15 tidak benar, karena berdasarkan uraian jawaban Tergugat I di atas maka jelas bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karena pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I melalui Tergugat II telah berdasarkan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta telah melalui seluruh tahapan dan prosedur yang telah ditetapkan oleh Tergugat II dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
14. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana pada poin 16 yang pada pokoknya mohon agar Pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa adalah tidak beralasan hukum. Oleh Karen itu, Tergugat I mohon agar permohonan Para Penggugat tersebut untuk ditolak.
15. Bahwa karena seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat tidak beralasan hukum, dan hanya untuk menghambat proses eksekusi lelang terhadap objek hak tanggungan yang telah dilakukan oleh Tergugat I maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat untuk ditolak seluruhnya.

Maka berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat mohon dengan segala hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia Yang Mengadili dan Memutus perkara *a quo*, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan eksepsi Tergugat diterima seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Jika majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

**Jawaban Tergugat II (KPKNL Malang) :**

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui keberadaannya;

**DALAM PROVISI**

1. Bahwa permohonan Provisi Penggugat tidak didasarkan pada alasan yang sah karena lelang eksekusi atas obyek a quo merupakan pelaksanaan dari Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa *“apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual obyek sengketa hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*. Berdasarkan Pasal 3 PMK-106/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa: *“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”*. Oleh karena itu mohon agar provisi Pelawan agar ditolak atau setidaknya dikesampingkan;
2. Bahwa permohonan Penggugat meminta dilakukan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas obyek sengketa harus ditolak, karena tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 217 ayat (1) HIR. Sesuai ketentuan sita jaminan dilakukan untuk menjamin hak orang yang memasukkan permintaan. Pihak yang dimaksud dalam Pasal 217 ayat (1) HIR adalah Pihak yang memiliki piutang (Kreditur) terhadap pihak yang dimintakan sita jaminan (Debitur). Sedangkan hak yang dimaksudkan pada pasal tersebut adalah hak kreditur, baik sebagai kreditur biasa ataupun kreditur yang diistimewakan;

3. Bahwa tujuan sita jaminan adalah untuk menjaga hak kreditur, bukan menciptakan atau memberikan hak baru. Dengan demikian permintaan sita jaminan oleh Penggugat tidak relevan dalam perkara a quo, sehingga harus ditolak;

#### TANGGAPAN ATAS DALIL PENGGUGAT

- 1). Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat yang menganggap pelaksanaan lelang harus melalui putusan Pengadilan atau Pengadilan Agama dengan alasan sebagai berikut :
  - a. Bahwa Tergugat II sampaikan, lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan bukan merupakan lelang eksekusi pengadilan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya;
  - b. Bahwa pelelangan tersebut dilaksanakan guna memenuhi ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996. Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, dengan tegas dinyatakan bahwa Kreditur Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*, dan hal ini sejalan dengan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara;
  - c. Bahwa selain itu juga, berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa *Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tatacara dan dengan menggunakan **Parate Executie**;*
  - d. Bahwa dengan demikian, pelelangan eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan a quo tidak memerlukan *Fiat Executie*

Pengadilan ataupun Sita Eksekusi dari Pengadilan Agama dan dapat dilakukan dengan *Parate Executie*;

- 2). Bahwa Tergugat II dengan tegas juga menolak dalil/alasan Penggugat yang menganggap pelaksanaan lelang oleh Tergugat II tidak sah dan batal demi hukum.
  - a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang melalui Tergugat II tidak sah dan batal demi hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang sangat mengada-ada dan tidak beralasan hukum sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, karena fakta hukum yang sebenarnya pelaksanaan lelang atas obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Bahwa Tergugat II adalah lembaga yang diberi wewenang oleh Undang-Undang dan Peraturan Pelaksanaannya untuk melaksanakan pelelangan sebagaimana diatur dalam PMK-106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
  - b. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada angka 6 huruf a, Bahwa.....dst. belum dapat dikatakan Wanprestasi oleh karena belum berakhir batas waktunya. Karena fakta hukumnya Penggugat telah Wanprestasi dan Tergugat I telah memberikan peringatan agar Penggugat memenuhi kewajibannya. Wanprestasi sebagaimana diatur Pasal 1243 KUHPerdara "Somasi adalah teguran dari si berpiutang (Kreditur) kepada di berutang (Debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya".
  - c. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa pelelangan tersebut dilakukan atas permintaan Saudara Herman Mekar Suprijanto, Pemimpin PT. BNI Syariah Cabang Kediri, berkedudukan di Hayam Wuruk Trade Center A5-A6 Jalan Hayam Wuruk Kediri, sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Ulang Nomor: KIS/07/741/R tanggal 15 September 2015, yang dalam hal ini berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: KIS/MRA/WUS.036/2012 tanggal 28 Nopember 2012 dan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kepala

Kantor Pertanahan Kota Kediri yang berkepalanya “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, Peringkat I (Pertama) Nomor: 115/2013 tanggal 04 Februari 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 783/2012 tanggal 26 Desember 2012, dan Peringkat I (Pertama) Nomor: 978/2013 tanggal 29 Juli 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 388/2013 tanggal 17 Juni 2013;

“Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian”. (Yahya Harahap);

- d. Bahwa terhadap permintaan pelelangan yang dimohonkan oleh Tergugat I dikarenakan Penggugat (debitur) telah lalai dalam memenuhi prestasi tepat waktu/wanprestasi untuk melunasi hutangnya dalam tenggang waktu yang ditentukan dalam perjanjian, maka dalam penyaluran kredit kepada debitur, bank memerlukan jaminan kredit kepada debitur untuk sewaktu-waktu apabila cidera janji/wanprestasi dapat dijual/dilelang untuk itu telah dilakukan dengan perjanjian penjaminan yang bersifat *accessoir* dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit. (*John Salindeho, Tanah sebagai Jaminan Kredit*);
- e. Bahwa terhadap permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
  1. 2 bidang tanah dan bangunan SHM Nomor: 856 tanggal 55 Januari 1992 atas nama Machrus Zen, seluas 73 m<sup>2</sup>, SHM Nomor: 1092 tanggal 1 April 1996 atas nama Hanafiyah luas 228 m<sup>2</sup>;
  2. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri Nomor: 66/2015 tanggal 02 September 2015, SKPT No-79/2015 tanggal 2 September 2015, SKPT No.77/2015 tanggal 1 September 2015;

3. Surat Permohonan Lelang Nomor: KIS/07/741/R tanggal 15 September 2015;
  4. Surat Peringatan I Nomor: KIS/7/282/R tanggal 30 Maret 2015;
  5. Surat Peringatan II Nomor: KIS/7/797/R tanggal 07 April 2015;
  6. Surat Peringatan III Nomor: KIS/7/379/R tanggal 05 Mey 2015;
- f. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada angka 7 s/d 12 gugatannya yang menyatakan “Bahwa menurut hukum untuk mencapai suatu kepastian hukum .....dst. Bahwa menurut hukum pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku berdasarkan ketentuan Undang-Undang Lelang (Verdu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1908:189 dan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah dirubah dengan No. 106/PMK.06/2013 serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum. Bahwa lelang dilaksanakan atas ketentuan Pasal 6 UUHT telah dengan tegas menyatakan bahwa “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
- g. Bahwa pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat II pada pokoknya dilakukan guna memenuhi bunyi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 783/2012 tanggal 04 Februari 2013 dan 388/2013 tanggal 17 Juni 2013 yang berkepala ***Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa***. “Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut berfungsi guna menjamin hutang-piutang antara Pihak Pertama-Debitur (Pemberi Hak Tanggungan) dengan Pihak Kedua-Kreditur (Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama)”. Dan merupakan pelaksanaan dari Pasal 6 UUHT telah dengan tegas menyatakan bahwa “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual obyek hak tanggungan atas

*kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.*

- 3). Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan bunyi klausul Akta Pemberian Hakm Tanggungan Nomor : 783/2012 tanggal 04 Februari 2013 dan 388/2013 tanggal 17 Juni 2013 yang berbunyi : “Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, kreditor selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :
  - a. *Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
  - b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan;*
  - c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;*
  - d. *Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan;*
  - e. *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor;*
  - f. *Melakukan hal-hal lain menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditur perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;*
- 4). Bahwa guna memenuhi asas publisitas, terhadap rencana pelelangan atas objek sengketa telah diumumkan oleh Tergugat I melalui Surat Kabar Harian MEMO tanggal 9 Oktober 2015 sebagai Pengumuman Lelang Ulang atas lelang sebelumnya;
- 5). Bahwa sebelum dimohonkan lelang kepada Tergugat II, Tergugat I telah memberitahukan pada Penggugat melalui surat Nomor KIS/07/811/R tanggal 8 Oktober 2015;
- 6). Bahwa oleh karena semua persyaratan pelelangan telah dipenuhi, maka selanjutnya Tergugat II melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa a quo dan tercatat dalam Risalah Lelang Nomor: 1200/2015 tanggal 16 Oktober 2015. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 12 (dua belas)



Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan No. 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa: “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”;

- 7). Bahwa oleh karena pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan ketentuan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatblad 1941:3) dan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan No. 106/PMK.06/2013 serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum;
- 8). Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka pelelangan yang diperantarai oleh Tergugat II sesuai Peraturan Lelang yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1908 jo. Tahun 1940 No. 56, sebagaimana kemudian telah diubah dan ditambah, sehingga sah menurut Undang-undang dan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan No. 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa : “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan” dan itu juga sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Umum pada halaman 100 angka 21 yang menyebutkan bahwa “Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”. Jadi dengan demikian lelang yang diperantarai oleh Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum;
- 9). Bahwa permohonan Penggugat meminta dilakukan sita jaminan (conservatoir beslag) atas objek sengketa harus ditolak, karena tidak sesuai

dengan ketentuan Pasal 217 ayat (1) HIR. Sesuai ketentuan sita jaminan dilakukan untuk menjamin hak orang yang memasukkan permintaan. Pihak yang dimaksud dalam Pasal 217 ayat (1) HIR adalah Pihak yang memiliki piutang (Kreditor) terhadap pihak yang dimintakan sita jaminan (debitor). Sedangkan hak yang dimaksud pada Pasal tersebut adalah hak kreditur, baik sebagai kreditur biasa ataupun kreditur yang diistimewakan;

- 10). Bahwa tujuan sita jaminan adalah untuk menjaga hak kreditur, bukan menciptakan atau memberikan hak baru. Dengan demikian permintaan sita jaminan oleh Penggugat tidak relevan dalam perkara a quo, sehingga harus ditolak;
- 11). Bahwa berdasarkan hal-hal di atas jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil/alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo;
- 12). Bahwa nampaknya jelas dari uraian di atas, tidak ada satupun tindakan dari Tergugat II yang masuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum karena tidak ada satupun kriteria yang masuk yaitu 1. Melanggar hak orang lain, 2. Bertentangan dengan kewajiban hukum, 3. Bertentangan dengan kesusilaan yang baik, dan 4. Melanggar Kaidah Kesusilaan;

Bahwa berdasarkan pada penjelasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Kediri yang memeriksa dan mengadilil perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat II adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 1200/2015 tanggal 16 Oktober 2015 sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Bahwa, untuk memperkuat dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis sebagai berikut:

- a. Fotokopi Akta Pembiayaan Murabahah pada tanggal 28 Nopember 2012, Nomor : KIS/MRA/WUS.036/2012, telah bermeterai cukup dan telah nazegelel serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok (P.1);
- b. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 568 Desa Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri, Jawa Timur a/n. MACHRUS ZEN dengan luas 392 m2, telah bermeterai cukup dan telah nazegelel serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (P.2);
- c. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 858 Desa Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri, Jawa Timur a/n. MACHRUS ZEN dengan luas 73 m2, telah bermeterai cukup dan telah nazegelel serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (P.3);
- d. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1092 Desa Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri, Jawa Timur a/n. HANAFIYAH dengan luas 228 m2, telah bermeterai cukup dan telah nazegelel serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (P.4);
- e. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang No. KIS/07/660/R tertanggal 18 Agustus 2015, telah bermeterai cukup dan telah nazegelel serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (P.5);
- f. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang No. KIS/07/881/R tertanggal 08 Oktober 2015, telah bermeterai cukup dan telah nazegelel serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (P.6);
- g. Fotokopi Surat Permohonan Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Milik No. 568 Desa Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri, Jawa Timur a/n MACHRUS ZEN dengan luas 392 m2, tertanggal 23 September 2017, telah bermeterai cukup dan telah nazegelel serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (P.7);
- h. Fotokopi Surat Permohonan Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Milik No. 858 Desa Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri, Jawa Timur a/n MACHRUS ZEN dengan luas 73 m2, tertanggal 23 September 2017, telah

bermeterai cukup dan telah nazegeben serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (P.8);

- i. Fotokopi Surat Permohonan Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Milik No. 1092 Desa Bandar Kidul, Kecamatan Mojojoto, Kota Kediri, Jawa Timur a/n HANAFIAH dengan luas 228 m<sup>2</sup>, tertanggal 23 September 2017, telah bermeterai cukup dan telah nazegeben serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (P.9);

Bahwa, untuk memperkuat dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis sebagai berikut:

- a. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: KIS/MRA/WUS.036/2012, tanggal 28 Nopember 2012, atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh BNI Syariah Kediri, telah bermeterai cukup dan telah nazegeben serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok (T.1-1A);
- b. Fotokopi Pesetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : KIS/MRA/WUS.036/2012, tanggal 17 Juni 2013, atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh BNI Syariah Kediri, telah bermeterai cukup dan telah nazegeben serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (T.1-1B);
- c. Fotokopi Perjanjian Fidusia Nomor : KIS/FEO.027/2012, tanggal 28 Nopember 2012, atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh BNI Syariah Kediri, telah bermeterai cukup dan telah nazegeben serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (T.1-2);
- d. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 858 tanggal 11 Januari 1991, atas nama Machrus Zen yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah, telah bermeterai cukup dan telah nazegeben namun belum dicocokkan dengan aslinya karena dipegang oleh Pemegang Lelang, bukti (T.1-3A);
- e. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1092 tanggal 12 September 1994, atas nama Hanafiah yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan u.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, telah bermeterai cukup

- dan telah nazegelel namun belum dicocokkan dengan aslinya karena dipegang oleh Pemegang Lelang, bukti (T1-3B);
- f. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 568 tanggal 07 September 1987, atas nama Machrus Zen yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan u.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, telah bermeterai cukup dan telah nazegelel serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (T1-3C);
  - g. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 115/2013, tanggal 04 Februari 2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, telah bermeterai cukup dan telah nazegelel namun belum dicocokkan dengan aslinya, karena aslinya tidak ada, bukti (T.1-4A);
  - h. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 978/2013, tanggal 29 Juli 2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, telah bermeterai cukup dan telah nazegelel namun belum dicocokkan dengan aslinya, karena aslinya tidak ada, bukti (T.1-4B);
  - i. Fotokopi Surat Somasi Pertama Nomor: KIS/07/282/R, tanggal 30 Maret 2015, atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh BNI Syariah Kediri, telah bermeterai cukup dan telah nazegelel namun belum dicocokkan dengan aslinya, karena aslinya dikirim ke Penggugat, bukti (T.1-5A);
  - j. Fotokopi Surat Somasi Kedua Nomor: KIS/07/797/R, tanggal 07 April 2015, atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh BNI Syariah Kediri, telah bermeterai cukup dan telah nazegelel namun belum dicocokkan dengan aslinya, karena aslinya dikirim ke Penggugat, bukti (T.1-5B);
  - k. Fotokopi Surat Somasi Ketiga Nomor: KIS/07/379/R, tanggal 05 Mei 2015, atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh BNI Syariah Kediri, telah bermeterai cukup dan telah nazegelel namun belum dicocokkan dengan aslinya, karena aslinya dikirim ke Penggugat, bukti (T.1-5C);
  - l. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor: KIS/07/660/R, tanggal 18 Agustus 2015, atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh BNI Syariah Kediri, telah bermeterai cukup dan telah nazegelel namun belum dicocokkan dengan aslinya, karena aslinya dikirim ke Penggugat, copy dari Media Sosial, bukti (T.1-6A);

- m. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor: KIS/07/811/R, tanggal 08 Oktober 2015, atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh BNI Syariah Kediri, telah bermeterai cukup dan telah nazegelel namun belum dicocokkan dengan aslinya, karena aslinya dikirim ke Penggugat, copy dari Media Sosial, bukti (T.1-6B);
- n. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 1200/2015, tanggal 16 Oktober 2015, atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang, telah bermeterai cukup dan telah nazegelel namun belum dicocokkan dengan aslinya, karena aslinya dikirim ke Penggugat, copy dari Media Sosial, bukti (T.1-7);

Bahwa selanjutnya Tergugat II mengajukan bukti-bukti tertulis sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Ulang Nomor : KIS/07/741/R, tanggal 15 September 2015, yang dikeluarkan oleh BNI Syariah Kediri, telah bermeterai cukup dan telah nazegelel serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (T.2-1);
2. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 978/2013, tanggal 17 Juni 2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 115/2013, tanggal 26 Desember 2012 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, telah bermeterai cukup dan telah nazegelel serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (T.2-2);
3. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: KIS/MRA/WUS.036/2012, tanggal 28 Nopember 2012, atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh BNI Syariah Kediri, telah bermeterai cukup dan telah nazegelel serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (T.2-3);
4. Fotokopi Peringatan Penyelesaian Kewajiban Pembiayaan/Somasi 1 Nomor: KIS/7/282/R, tanggal 30 Maret 2015, atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh BNI Syariah Kediri, telah bermeterai cukup dan telah nazegelel serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (T.2-4A);

5. Fotokopi Peringatan Penyelesaian Kewajiban Pembiayaan/Somasi 2 Nomor: KIS/7/797/R, tanggal 07 April 2015, atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh BNI Syariah Kediri, telah bermeterai cukup dan telah nazedelen serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (T.2-4B);
6. Fotokopi Peringatan Penyelesaian Kewajiban Pembiayaan/Somasi 3 Nomor: KIS/7/379/R, tanggal 05 Mei 2015, atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh BNI Syariah Kediri, telah bermeterai cukup dan telah nazedelen serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (T.2-4C);
7. Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang Ulang Nomor: S.2392/WKN.10/KNL.03/2015, tanggal 06 Oktober 2015 atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang/KPKNL, telah bermeterai cukup dan telah nazedelen serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (T.2-5);
8. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah/SKPT No. 66/2015 tanggal 02 September 2015 dan SKPT No. 77/2015 tanggal 01 September 2015, atas nama Machrus Zen yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri/Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, telah bermeterai cukup dan telah nazedelen serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (T.2-6);
9. Fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor: KIS/07/811/R, tanggal 08 Oktober 2015, atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh BNI Syariah Kediri, telah bermeterai cukup dan telah nazedelen serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (T.2-7);
10. Fotokopi Penetapan Harga Limit dan Uang Jaminan Lelang tanggal 15 September 2015, atas nama Machrus Zen yang dikeluarkan oleh BNI Syariah Kediri, telah bermeterai cukup dan telah nazedelen serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (T.2-8);
11. Fotokopi Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Memo tanggal 09 Oktober 2015 yang dikeluarkan oleh

Surat Kabar Harian Memo. Telah bermeterai cukup dan telah nazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (T.2-9);

12. Fotokopi Risalah Lelang Nomor: 1200/2015, tanggal 16 Oktober 2015, atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang/KPKNL, telah bermeterai cukup dan telah nazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti (T.2-10)

Bahwa,

Bahwa, selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan secara lisan yang pada pokoknya tetap pada gugatannya semula dan mohon putusan;

Bahwa, untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka ditunjuk segala hal sebagaimana yang telah termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 49 huruf (i) Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 50 tahun 2009, bahwa penyelesaian perkara Ekonomi Syariah termasuk wewenang Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat dan Para Tergugat yang diwakili oleh kuasa hukum masing-masing telah datang menghadap ke persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para Pihak berperkara, namun tidak berhasil;

Menimbang, bahwa upaya damai melalui mediasi sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016, tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan telah dilaksanakan secara maksimal, akan tetapi tidak berhasil mendamaikan pihak Penggugat dan Tergugat;



Menimbang, bahwa upaya perdamaian yang dilakukan oleh Pengadilan dalam setiap persidangan tidak berhasil, sehingga ketentuan hukum sebagaimana Pasal 82 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang telah diubah dengan dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 9 tahun 1975 dipandang telah terpenuhi adanya;

Menimbang, bahwa oleh karena kuasa hukum Penggugat yang bernama GUNTOYO, S.H. dan PINGGIR TRI SANTOSO, SH., telah melampirkan Fotokopi Berita Acara Penyumpahan sebagai Pengacara dan Fotokopi Kartu Tanda Anggota atas nama yang bersangkutan, dengan demikian maka kedua Advokat tersebut berhak dan berwenang untuk mewakili kepentingan Penggugat dalam beracara di Pengadilan Agama Kediri;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan Kuasa Hukum para Tergugat yang bernama ..... yang telah melampirkan Fotokopi Berita Acara Penyumpahan sebagai Pengacara dan Fotokopi Kartu Tanda Anggota atas nama yang bersangkutan, dengan demikian maka kedua Advokat tersebut berhak dan berwenang untuk mewakili kepentingan Para Tergugat dalam beracara di Pengadilan Agama Kediri ;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar diajukannya gugatan ini oleh Penggugat adalah bahwa

;

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan Para Penggugat yang secara lengkap sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang perkara a quo dan duduk perkaranya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi mengenai ketidakjelasan (*Obscuur libel*) dari gugatan Para Penggugat, karena Para Penggugat tidak menerangkan secara jelas mengenai Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat, khususnya kepada Tergugat II yang telah melaksanakan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan.

Atas eksepsi tersebut, majelis hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa di dalam positanya, Para Penggugat telah menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat II terhadap obyek Hak Tanggungan yang menurut para Penggugat, Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan tanpa melalui atau melibatkan Pengadilan Agama. Dengan demikian maka jelaslah menurut para Penggugat bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah melakukan pelelangan terhadap obyek Hak Tanggungan sebelum batas waktu perjanjian selesai dan tanpa melibatkan Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka gugatan Para Penggugat telah jelas mengenai perbuatan melawan hukum yang disangkakan oleh Para Penggugat terhadap Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka eksepsi Tergugat I mengenai hal tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak, karena tidak menarik pihak ketiga yang telah berhasil memenangkan lelang atas obyek Hak Tanggungan, majelis hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam kenyataannya, Para Penggugat tidak pernah mengetahui kalau obyek Hak Tanggungan tersebut yang menjadi objek sengketa telah dibeli oleh orang lain (telah ada pemenang lelangnya);

Menimbang, bahwa Tergugat I juga tidak pernah memberitahukan secara tertulis kepada Para Penggugat apabila benda yang menjadi obyek sengketa tersebut telah laku dijual secara lelang;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka eksepsi Tergugat I mengenai hal tersebut dinyatakan ditolak;

**DALAM PROVISI**

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan tuntutan Provisi yang secara lengkap sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sidang perkara a quo dan duduk perkaranya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat memohon kepada majelis hakim untuk menjatuhkan putusan Provisi dalam perkara a quo berupa penghentian seluruh proses hukum tindak lanjut eksekusi lelang atas obyek sengketa, atas gugatan Provisi tersebut, majelis hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa "*apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual obyek sengketa hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*".

Menimbang, bahwa Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa: "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*".

Menimbang, bahwa di dalam penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa :

*Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tatacara dan dengan menggunakan **Parate Executie**;*

Menimbang, bahwa dengan demikian, pelelangan eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan a quo tidak memerlukan *Fiat Executie* Pengadilan ataupun Sita Eksekusi dari Pengadilan Agama dan dapat dilakukan dengan *Parate Executie*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan ketentuan hukum tersebut di atas, maka majelis menilai bahwa permohonan Provisi Penggugat tidak didasarkan pada alasan yang sah karena lelang eksekusi yang dilakukan

oleh Para Tergugat atas obyek a quo merupakan pelaksanaan dari Eksekusi Hak Tanggungan yang menggunakan *Parate Executie* sehingga tidak memerlukan bantuan penyitaan dari Pengadilan Agama sebagaimana yang dilakukan jika menggunakan *Fiat Executie*;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, dengan demikian maka gugatan Provisi yang dimohonkan oleh Para Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak;

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa segala sesuai yang telah terurai dan termuat dalam pertimbangan mengenai Eksepsi dan Provisi, dianggap termuat kembali dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari pertimbangan hukum di dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat, maka berdasarkan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 9 tahun 1975 jo Pasal 76 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989, tentang Peradilan Agama yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 tahun 2009, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.9 serta .....dua orang saksi;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda ....., adalah surat yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan telah memenuhi syarat sebagai alat bukti akta otentik, sehingga merupakan alat bukti yang sah menurut hukum, sebagaimana ketentuan Pasal 165 HIR;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P.1, maka terbuktilah bahwa Penggugat berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Agama Kediri. Dengan demikian maka berdasarkan Pasal 73 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989, tentang Peradilan Agama yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 tahun 2009 perkara ini menjadi wewenang Pengadilan Agama Kediri;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P.

Menimbang, bahwa .....dua orang saksi yang diajukan oleh Penggugat ...keduanya sudah dewasa dan sudah disumpah, sehingga dipandang telah memenuhi syarat formal sebagaimana diatur dalam Pasal 145 ayat (1) angka 3 HIR;

Menimbang, bahwa keterangan dua orang saksi Penggugat tersebut didasarkan atas fakta yang dilihat, didengar dan dialami sendiri oleh saksi dan keterangan saksi-saksi tersebut saling bersesuaian antara satu dengan yang lain, oleh karenanya keterangan saksi-saksi tersebut telah memenuhi syarat materiil sebagaimana diatur dalam Pasal 171 HIR, sehingga keterangan kedua saksi tersebut memiliki kekuatan pembuktian dan dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan dua orang saksi Penggugat, maka diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan dua orang saksi Penggugat tersebut, nyata-nyata telah terbukti bahwa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim menilai bahwa;

Menimbang, bahwa dalam petitumnya, Para Penggugat memohon untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) yang dimohonkannya terhadap obyek sengketa, atas petitum tersebut majelis hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 217 ayat (1) HIR. Sesuai ketentuan sita jaminan dilakukan untuk menjamin hak orang yang memasukkan permintaan. Pihak yang dimaksud dalam Pasal 217 ayat (1) HIR adalah Pihak yang memiliki piutang (Kreditur) dalam hal ini adalah Tergugat I (PT. Bank BNI Syariah Cabang Kediri) terhadap pihak yang dimintakan sita jaminan (Debitur) dalam hal ini adalah Para Penggugat. Sedangkan hak yang dimaksudkan pada

pasal tersebut adalah hak kreditur, baik sebagai kreditur biasa ataupun kreditur yang diistimewakan;

Menimbang, bahwa tujuan sita jaminan adalah untuk menjaga hak kreditur, bukan menciptakan atau memberikan hak baru. Dengan demikian permintaan sita jaminan oleh Para Penggugat (debitur) tidak sesuai dengan ketentuan Pasal tersebut di atas dan tidak relevan dalam perkara a quo, sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan ketentuan hukum tersebut di atas, dengan demikian maka permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimohonkan oleh Para Penggugat atas obyek sengketa harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa di dalam petitumnya Para Penggugat juga memohon kepada majelis hakim untuk menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, atas petitum tersebut majelis hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Lelang (Verdu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1908:189 dan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan No. 106/PMK.06/2013 serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum, karena lelang telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, dengan demikian menurut hukum pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga tidak melanggar hukum;

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat II pada pokoknya dilakukan guna memenuhi bunyi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 783/2012 tanggal 04 Februari 2013 dan 388/2013 tanggal 17 Juni 2013 yang berkepalanya ***Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa***. Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut berfungsi guna menjamin hutang-piutang antara Pihak Pertama-Debitur (Pemberi Hak

Tanggung) dengan Pihak Kedua-Kreditur (Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama);

Menimbang, bahwa guna memenuhi asas publisitas, terhadap rencana pelelangan atas objek sengketa telah diumumkan oleh Tergugat I melalui Surat Kabar Harian MEMO tanggal 9 Oktober 2015 sebagai Pengumuman Lelang Ulang atas lelang sebelumnya;

Menimbang, bahwa sebelum dimohonkan lelang kepada Tergugat II, Tergugat I telah memberitahukan pada Penggugat melalui surat Nomor KIS/07/811/R tanggal 8 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa oleh karena semua persyaratan pelelangan telah dipenuhi, maka selanjutnya Tergugat II melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa a quo dan tercatat dalam Risalah Lelang Nomor: 1200/2015 tanggal 16 Oktober 2015. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 12 (dua belas) Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan No. 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa: "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang";

Menimbang, bahwa oleh karena pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan ketentuan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatblad 1941:3) dan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan No. 106/PMK.06/2013 serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan dari uraian di atas, tidak ada satupun tindakan dari Tergugat I maupun Tergugat II yang masuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum, karena tidak ada satupun kriteria yang masuk yaitu :

1. Melanggar hak orang lain

2. Bertentangan dengan kewajiban hukum
3. Bertentangan dengan kesusilaan yang baik, dan
4. Melanggar Kaidah Kesusilaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal di atas jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat I dan II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat, karena sudah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan khususnya Pasal 6. Dengan demikian maka sudah sepantasnya petitum Para Penggugat mengenai hal tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Para Penggugat telah gagal membuktikan dalil-dalil gugatannya karena proses lelang Hak Tanggungan Objek Sengketa telah sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat untuk membatalkan proses lelang tersebut, sebagaimana maksud Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dengan demikian maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak terbukti dan oleh karena itu patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena semua petitum Para Penggugat dinyatakan ditolak, dengan demikian maka majelis hakim menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat ditolak, maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR, biaya perkara ini dibebankan kepada Para Penggugat;

Memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 serta semua peraturan perundang-undangan dan hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

## **M E N G A D I L I**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I ;

**DALAM PROVISI :**



- Menolak gugatan Provisi yang diajukan oleh Para Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.....,- (..... rupiah);

Demikian Putusan ini dijatuhkan dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari ini Rabu, tanggal 30 Januari 2019 Masehi bertepatan dengan tanggal 24 Jumadilawal 1440 Hijriyah oleh kami Drs. ABDUL ROSYID, M.H sebagai Ketua Majelis, Hj. ZUHROTUL HIDAYAH, S.H.,M.H dan Drs. MISWAN, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari itu juga telah dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh DIAN PURNANINGRUM, S.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Para Tergugat;

HAKIM ANGGOTA

Ttd.

Hj. ZUHROTUL HIDAYAH, S.H., M.H

HAKIM ANGGOTA

Ttd.

Drs. MISWAN, S.H.

HAKIM KETUA

Ttd.

Drs. ABDUL ROSYID, M.H

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

DIAN PURNANINGRUM, S.H.

