



**PUTUSAN**  
**NOMOR 421/PDT/2016/PT SBY**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**PENGADILAN TINGGI SURABAYA**, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

**I. NOOR TAUFIK HIDAYAT, S.H. ,**

pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di Dusun Wates R.T.04, R.W.08, Desa Watesnegoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Mojokerto, disebut **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT KONPENS I / TERGUGAT REKONPENS I;**

**II. BINTI MAURIFAH ,**

pekerjaan ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Dusun Wates R.T.04, R.W.08, Desa Watesnegoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Mojokerto, disebut **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT KONPENS I / TERGUGAT REKONPENS I;**

Angka romawi I dan angka romawi II tersebut di atas, dalam peradilan tingkat banding telah memberikan Kuasa kepada: **Mochamad Mochtar, S.H., M.Si.,** Advokat / Penasihat Hukum, berkantor di Jalan Joyosari 563 Malang & di Jalan Mertojoyo Q-4 Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Oktober 2014 dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 140/LEG.SK.PDT/11/2014, tertanggal 27 Nopember 2014, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING;**

**Halaman 1 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



MELAWAN

**I. P.T. BANK MEGA SYARIAH UNIT MOJOSARI ,**

berkedudukan di Jalan Roya Gajah Mada No.5-E Mojosari, Kabupaten Mojokerto, dalam peradilan tingkat banding telah memberikan Kuasa kepada: **Frans Ismadi Tri Murdjaka, Teguh Shafantoro, Hismy Fallian, Teguh Pratomo, Tony Hariono, Wahyudi** dan **Ismail Marzuki**, para Karyawan Perseroan, baik bertindak sendiri - sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 058/DIR/BMS/14, tertanggal 16 Desember 2014, disebut **TERBANDING** semula **TERGUGAT KONPENSI I;**

**II. DWI ROSSULLIATI, C.N., S.H. ,**

Notaris, berkedudukan di Jalan Brawijaya No.164, Dusun Ketok, Desa Tunggal Pager, Kec. Pungging, Kab. Mojokerto, disebut **TERBANDING** semula **TERGUGAT KONPENSI II;**

**III. R. ISKANDAR DZOELKARNAEN ,**

pekerjaan perdagangan, bertempat tinggal di Bukit Kismandani Kav.13, No.39, R.T.001, R.W.013, Desa / Kelurahan Bluru Kidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, disebut **TERBANDING** semula **TERGUGAT KONPENSI III / PENGGUGAT REKONPENSI I;**

**IV. WING SUNARSIH, S.E. ,**

pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jalan Mastrip Gg. Repelita R.T.006, R.W.002, Desa / Kelurahan Klegen, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun, disebut **TERBANDING** semula **TERGUGAT KONPENSI IV / PENGGUGAT**  
**Halaman 2 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



**REKONPENSI II;**

**V. MOCHAMAD LUKMAN HAKIM NATSIR, S.H. ,**

pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jalan Gatot Subroto No.48, R.T.01, R.W.07, Kelurahan Jelakomba, Kec. Jombang, Kab. Jombang, disebut **TERBANDING** semula **TERGUGAT KONPENSI V / PENGGUGAT REKONPENSI III;**

Angka romawi III, IV dan V tersebut di atas, dalam peradilan tingkat banding telah memberikan Kuasa kepada: **Muhammad Faisal, S.H.** dan **Rifani Fauzi, S.H.**, para Kuasa Hukumnya dari **Kantor Advokat MUHAMMAD FAISAL & PARTNERS**, beralamat di Jalan Raya Balongbendo, Suwaluh R.T.07, R.W.02, Kecamatan Balongbendo, Kab. Sidoarjo, baik bertindak secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Nopember 2015 dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 147/LEG.SK.PDT/12/2014, tertanggal 04 Desember 2015;

**VI. MENTERI KEUANGAN Cq. Direktur Jendral Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah X DJKN Surabaya Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo ,**

berkedudukan di Jalan Airlangga No.167 Kab. Sidoarjo, dalam peradilan tingkat banding telah memberikan Kuasa kepada:

1. Dr. Indra Surya, S.H., LL.M., Kepala Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan;
2. Didik Hariyanto, S.H., M.M., Kepala Bagian Hukum I pada Biro Bantuan Hukum;
3. Muriyanto, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan, **Halaman 3 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



dan Lelang Sidoarjo;

4. Limar Marpaung, S.H., Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum I.B pada Biro Bantuan Hukum;
5. Evisari Eresti Melani, Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sidoarjo;
6. Arif Purwadi Satriyono, S.H., Penanganan Perkara Tk.I pada Bagian Bantuan Hukum I Biro Bantuan Hukum;
7. Erni Nuraeni Santosa, S.H., Penanganan Perkara Tk.III pada Bagian Bantuan Hukum I Biro Bantuan Hukum;
8. Nizar Yudhistira, S.H., Penanganan Perkara Tk.IV pada Bagian Bantuan Hukum I Biro Bantuan Hukum;
9. Prita Anindya, S.H., Penanganan Perkara Tk.IV pada Bagian Bantuan Hukum I Biro Bantuan Hukum;
10. Wahyu Endro Maryoto, Pelaksana pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sidoarjo;
11. Yanti Robiyana, Pelaksana pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sidoarjo;
12. Ratna Utami Dewi, Pelaksana pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sidoarjo;

Baik bertindak secara bersama-sama atau sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-371/MK.1/2014, tertanggal 29 Desember 2014 dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 16/LEG.SK.PDT/02/2015, tertanggal 12 Pebruari 2015, disebut:

**TERBANDING semula TERGUGAT KONPENSI VI;**

**VII. BADAN PERTANAHAN NASIONAL R.I. Cq. Kantor Wilayah**

**Badan Pertanahan Nasional Jawa Timur di Surabaya Cq. Kantor  
Halaman 4 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



**Pertanahan Kab. Mojokerto ,**

berkedudukan di Jalan Pahlawan No.45 Mojokerto, disebut:

**TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT**  
**KONPENSI;**

**Atau** angka romawi I sampai dengan angka romawi VII tersebut di atas,  
yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA**  
**TERBANDING;**

**PENGADILAN TINGGI** tersebut;

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 421/PEN.PDT/2016/PT SBY, tertanggal 09 September 2016, tentang penunjukan Majelis Hakim Tinggi untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di peradilan tingkat banding;
2. Berkas perkara dan putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 68/Pdt.G/2014/PN Mjk, tanggal 16 Juni 2015 serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) melalui Kuasa Hukumnya dengan surat gugatan tertanggal 27 Nopember 2014, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto tanggal 01 Desember 2014 dengan register perkara Nomor 68/Pdt.G/2014/PN Mjk, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat dengan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah suami istri sebagai pemilik sebidang tanah dan bangunan rumah selanjutnya disebut obyek sengketa, yaitu sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya terletak di Jalan Airlangga No.171 Dusun Wates, R.T.04, R.W.08, Desa Watesnegoro, Kec. Ngoro, Kab. Mojokerto dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah P. Sumanto / Mistoni;
  - Sebelah Timur : Tanah B. Asim;
  - Sebelah Selatan : Jalan Raya Airlangga;
  - Sebelah Barat : Tanah P. Katemin / Mineng;

**Halaman 5 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.575 Desa / Kelurahan Wates Ngoro, Kec. Ngoro, Kab. Mojokerto tanggal 8 Desember 2006, Surat Ukur No.99/05.18/2006, tanggal 01 Pebruari 2006, luas tanah 766 m<sup>2</sup>, atas nama NOOR TAUFIK HIDAYAT, S.H. (Penggugat);

2. Bahwa tanah dan bangunan rumah obyek sengketa tersebut di atas berdasarkan kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Notaris, yaitu Tergugat II dinilai (ditaksir) dengan nilai jual sebesar Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) pada waktu Para Penggugat akan mengadakan perjanjian kredit dengan pihak Tergugat I sekitar tahun 2010;
3. Bahwa pada sekitar tahun 2011 Para Penggugat kena dampak Lapindo kemudian memerlukan dana untuk menghidupkan usahanya, yaitu Koperasi Simpan Pinjam (KSP) kemudian Para Penggugat mendatangi kantor Tergugat I dengan maksud mencari kredit dengan menjaminkan obyek sengketa;
4. Bahwa pada tahun 2010 Para Penggugat mengadakan perjanjian kredit menggunakan Perjanjian Hak Tanggungan Atas Tanah (HTAT) atas tanah dan bangunan obyek sengketa dengan besarnya kredit Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) lewat Notaris, yaitu Tergugat II;
5. Bahwa sesuai dengan perjanjian, Para Penggugat harus mengembalikan kredit tersebut dengan rincian sebagai berikut:

- Uang Pokok	Rp.150.000.000,-
- Bunga Rp.1.200.000,- / bln x 48 bln =	<u>Rp. 60.000.000,-</u>
Total	Rp.210.000.000,-

Bahwa dari jumlah total hutang yang harus dibayar tersebut di atas, Para Penggugat sudah mengembalikan angsuran sebanyak 4 kali angsuran, yaitu: satu kali angsuran sebesar Rp.4.200.000,- x 4 = Rp.16.800.000,- sehingga sisa hutang ditotal sebagai berikut:

Jumlah Hutang Rp.210.000.000,-  
Angsuran 4 kali Rp. 16.800.000,-  
Sisa hutang total Rp.193.200.000,-

**Halaman 6 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



6. Bahwa pada tanggal 16 Pebruari 2012 mengalami kesulitan keuangan untuk mengangsur kekurangan kredit pinjaman tersebut, namun pada tanggal 16-2-2012 Para Penggugat berusaha mengumpulkan uang dan berhasil membayar hutang (angsuran) sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dengan bukti setor ke No. Rekening Tergugat I lewat Bank Mandiri tertanggal 16-2-2012, tetapi ternyata oleh Tergugat I uang tersebut tidak disetorkan / dinilai sebagai angsuran;
  - Bahwa cara seperti itu Tergugat I lebih mudah melakukan perbuatan melawan hukum untuk mengeksekusi barang jaminan obyek sengketa milik Para Penggugat tersebut pada point 1 di atas;
7. Bahwa tanpa somasi dan tanpa aanmaning (tegor) dari Tergugat I maupun dari Pengadilan Negeri yang berwenang melakukan eksekusi terhadap obyek barang jaminan tidak bergerak berupa tanah dan bangunan yang menjadi tanggungan hutang dengan ikatan hukum Hak Anggungan Atas Tanah (HTAT) tersebut;
8. Bahwa sekitar bulan Maret 2012 Penggugat mendapat surat yang tidak bertanggal yang isinya tentang pemberitahuan lelang pertama dari Tergugat I, bahwa isi surat tersebut Penggugat supaya menghadap Tergugat VI berdasarkan Surat No.S-360/WKN.10/KNL.02/2012;
9. Bahwa Para Penggugat terkejut dengan surat tersebut di atas pada point 8, karena Para Penggugat sudah berusaha membayar dengan menyetor uang sebesar Rp.20.000.000,- tersebut di atas dengan maksud untuk mencari jalan penyelesaian, namun tanpa melalui somasi maupun aanmaning dari pengadilan, Tergugat I dan Tergugat VI sudah menjadwal pelaksanaan lelang;
10. Bahwa Para Penggugat berusaha menghubungi Tergugat II yang membuat perjanjian kredit dan yang mengikat dengan Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan obyek sengketa dengan maksud untuk meminta dokumen perjanjian maupun Akta Perjanjian Hak Tanggungan (APHT) maupun Surat Keputusan Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) supaya mengetahui batasan hak dan kewajiban masing-masing pihak, yaitu Para Penggugat dan Tergugat I, namun Tergugat II tidak memberikan Grosse Akta Hak Tanggungan yang terkait dengan perjanjian kredit tersebut kepada Para

**Halaman 7 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Penggugat;

11. Bahwa seharusnya Tergugat II memberikan Grosse Akta tersebut kepada Para Peggugat supaya mempunyai bukti bahwa Para Peggugat pernah menghadap Tergugat II sebagai Notaris dan mengetahui sejauh mana masalah Hak dan Kewajiban dalam perjanjian kredit yang dimaksud dalam perkara ini namun Tergugat II tidak melakukannya;
12. Bahwa sekitar bulan April tahun 2013 Para Peggugat mendatangi kantor Tergugat I untuk meminta penjelasan tentang penjelasan tentang penyelesaian sisa hutang Peggugat dan obyek sengketa yang menjadi jaminan tersebut, namun dijawab oleh Tergugat I dengan tidak melalui prosedur hukum yang dilakukan, Tergugat I menyampaikan bahwa obyek sengketa sudah dilelang oleh Tergugat VI;
13. Bahwa untuk memastikan penjelasan Tergugat I tersebut, Peggugat mendatangi Tergugat VI di kantornya untuk menanyakan tentang informasi Tergugat I, yaitu pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa milik Para Peggugat, Tergugat VI menyampaikan bahwa obyek sengketa telah dilelang dengan menunjukan selebar kertas yang isinya, yaitu lembar keenam dari risalah lelang No.377/2012, tanggal 30 Mei 2012;
14. Bahwa risalah lelang tersebut tertulis bahwa obyek sengketa telah dijual lelang dan sebagai pembeli lelang adalah Tergugat III sebagai kuasa dari Tergugat IV dengan nilai jual yang sangat jauh di bawah standart dari nilai harga jual tanah dan bangunan obyek sengketa yang ditaksir pada waktu melakukan perjanjian kredit antara Para Peggugat dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II sebagai Notaris, yaitu dijual lelang hanya sebesar Rp.188.000.000,- (seratus delapan puluh delapan juta rupiah) padahal nilai jual obyek sengketa adalah Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
15. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut ternyata di samping tidak melalui prosedur hukum juga tidak menggunakan lembaga taksir harga yang independen dan bersertifikasi (apprecial) yang dapat menaksir harga sesuai harga jual beli yang layak sebagaimana ketentuan undang-undang yang berlaku apalagi dalam pelaksanaan lelang tersebut

**Halaman 8 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



Para Penggugat tidak diberitahu sehingga tidak dapat mengikuti lelang;

16. Bahwa apabila lelang dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.: 93/PM/06/2010 seharusnya pembeli lelang untuk menguasai / mengosongkan obyek sengketa harus terlebih dahulu menggugat Para Penggugat, akan tetapi ternyata Para Tergugat tidak melakukan seperti yang dianjurkan oleh Peraturan Menteri tersebut malahan Para Tergugat melakukan pengosongan liar (tidak lewat prosedur hukum);
17. Bahwa Tergugat I mengulangi melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu dengan tidak memberitahukan hasil lelang dan tidak pula mengembalikan sisa hasil lelang dari obyek sengketa setelah dikurangi hutang;
18. Bahwa pelaksanaan lelang kelihatan rekayasa dengan fakta hukum pembeli lelang (Tergugat III sebagai kuasa dari Tergugat VI) belum melakukan eksekusi untuk menguasai obyek sengketa, obyek sengketa tersebut sudah dijual lagi kepada Tergugat V berdasarkan Surat Pemberitahuan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto (Turut Tergugat I) sebagaimana Surat No.: 3433/024-35.16/IX/2013 pada tanggal 23-9-2013;
19. Bahwa obyek sengketa masih dalam kekuasaan Para Penggugat tanpa prosedur hukum (tanpa melalui eksekusi pengadilan untuk pengosongan dan tidak mendasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan No.: 93/PM/06/2010) Tergugat V melakukan pengosongan untuk menguasai secara liar dengan memasukan orang-orangnya dan membangun RUKO di dalam tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut sehingga barang-barang maupun dokumen penting milik Penggugat banyak yang hilang, padahal berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku semua eksekusi harus melalui pengadilan dalam perkara ini ternyata tidak pernah ada eksekusi dari pengadilan. Bahwa Para Penggugat sudah memperingatkan kepada orang-orang Tergugat V dan meminta pertanggungjawaban terhadap barang-barang yang hilang akan tetapi tidak dihiraukan;
20. Bahwa Para Penggugat berusaha untuk mencari tahu tentang dokumen pemindahan hak yang terkait dengan obyek sengketa kepada Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto) dengan mengajukan permohonan Surat Keputusan Pendaftaran

**Halaman 9 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



Tanah (SKPT) akan tetapi Turut Tergugat I tidak mengabulkannya dengan alasan Para penggugat tidak ada hubungan hukum dengan obyek sengketa padahal jelas pemegang hak obyek sengketa adalah Para Penggugat;

21. Bahwa oleh karenanya jelas Tergugat I, II, III, IV, V, VI telah melakukan perbuatan yang dapat dikwalifisir melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);

22. Bahwa untuk menjamin agar supaya Para Penggugat tidak dirugikan lebih lanjut mohon kepada Pengadilan Negeri Mojokerto untuk melakukan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap obyek sengketa dan menyatakan Sita Jaminan tersebut sah dan berharga;

23. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI Penggugat mengalami kerugian materiil berupa hilangnya tanah dan bangunan rumah senilai Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dipotong hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.193.000.000,- (seratus sembilan puluh tiga juta rupiah) sisa nilai tanah dan bangunan rumah menjadi Rp.657.000.000,- (enam ratus lima puluh tujuh juta rupiah) ditambah rusaknya bangunan rumah Para Penggugat dan hilangnya barang-barang berharga ditaksir dengan rincian sebagai berikut:

- Kerugian kerusakan bangunan sebesar	Rp.150.000.000,-
- Hilangnya meja kursi perabot lainnya	Rp. 25.000.000,-
- Hilangnya barang-barang berharga lainnya	Rp. 25.000.000,-
- Nilai tanah dan bangunan	<u>Rp.657.000.000,-</u>
Total kerugian materiil	Rp.857.000.000,-

- Bahwa di samping hilangnya barang-barang tersebut di atas, Para Penggugat dan anak-anaknya juga kehilangan Ijasah, Akte Kelahiran, Surat Perjanjian Hutang Piutang dengan pihak lain dan dokumen penting lainnya, karena rumahnya dirusak oleh orang-orang Tergugat V sehingga menimbulkan kerugian immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

- Bahwa kerugian materiil dan immateriil tersebut di atas sebesar Rp.857.000.000,- ditambah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ditotal menjadi Rp.1.857.000.000,- (satu milyar delapan ratus lima puluh tujuh juta rupiah) harus

**Halaman 10 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



dibayar secara kontan dan sekaligus oleh Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI secara tanggung renteng;

24. Bahwa untuk menjamin agar supaya Tergugat I, II, III, IV, V dan VI tidak lalai memenuhi isi keputusan perkara ini maka layak dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.200.000,- setiap hari keterlambatan memenuhi isi keputusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

25. Bahwa dikarenakan gugatan Para Penggugat cukup bukti maka mohon putusan perkara ini dapat dilaksanakan atau dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun peninjauan kembali (PK);

Berdasarkan uraian alasan-alasan hukum tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mojokerto yang memeriksa perkara ini berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini dan member putusan yang amar putusannya sebagai berikut:

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- II. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V dan VI telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
- III. Menyatakan Sita Jaminan (conservatoir beslag) sah dan berharga;
- IV. Menyatakan pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dengan risalah lelang No.: 377/2012, tanggal 20 Mei 2012 adalah batal demi hukum;
- V. Menyatakan risalah lelang sebagaimana kutipan Risalah Lelang No.: 377/2012, tanggal 20 Mei 2012 adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
- VI. Menyatakan penguasaan / pengosongan obyek sengketa oleh Tergugat V tidak lewat prosedur hukum adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- VII. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan mengembalikan status kepemilikan hak atas obyek sengketa kepada Para Penggugat dengan tanpa syarat dan beban apa pun bila perlu dengan bantuan alat-alat Negara lainnya (Polisi);
- VIII. Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk pada isi putusan perkara ini;
- IX. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk membayar ganti rugi materiil

**Halaman 11 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



dan imateriil secara tanggung renteng dan harus dibayar secara kontan dan sekaligus kepada Para Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

- Kerugian materiil sebesar Rp. 857.000.000,-
- Kerugian imateriil sebesar Rp.1.000.000.000,-
- Total Rp.1.857.000.000,-

(satu milyar delapan ratus lima puluh tujuh juta rupiah);

- X. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tanggung renteng sebesar Rp.200.000,- setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan perkara ini, sejak dibacakan sampai berkekuatan hukum tetap;
- XI. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun peninjauan kembali (PK);
- XII. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan VI secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Pengadilan Negeri Mojokerto berpendapat lain, Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan dari Kuasa Hukum Para Penggugat tersebut di atas, Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat III, IV dan V telah mengajukan jawaban pertama secara tertulis, masing-masing tertanggal 12 Pebruari 2015 sebagaimana terurai di bawah ini;

**Tergugat I:**

**DALAM EKSEPSI:**

**Pengadilan Negeri Mojokerto tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;**

TERGUGAT adalah Bank Syariah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Penyelesaian setiap sengketa Syariah dilakukan oleh pengadilan di lingkungan Peradilan Agama;

Hal ini sebagaimana diatur dalam UU No.21 Tahun 2008 Bab IX Pasal 55 ayat (1) berikut:

**Halaman 12 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



*“Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama”;*

Penjelasan: *“Cukup jelas”;*

Bahwa kewenangan Peradilan Agama tersebut semakin diperkuat dengan adanya Putusan Mahkamah Konstitusi No.93/PUU-X/2012, tanggal 29 Agustus 2013 yang menghapus Pasal 55 ayat (2) UU No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah sehingga mewajibkan Para Pihak menyelesaikan sengketa Syariah melalui Peradilan Agama;

Pasal 55 ayat (2): (tidak memiliki kekuatan hukum mengikat);

*“Dalam hal para pihak telah memperjanjikan sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad”;*

Penjelasan:

*“Yang dimaksud dengan “Penyelesaian Sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad” adalah upaya sebagai berikut:”*

- a. Musyawarah;*
- b. Mediasi perbankan;*
- c. Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain; dan / atau;*
- d. Melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum;*

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mojokerto untuk dapat menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Dan dengan mengacu pada Pasal 136 HIR, maka TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memberikan Putusan Sela terhadap perkara ini;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil PARA PENGGUGAT dengan gugatan, terkecuali apa yang diakui oleh TERGUGAT I secara tegas dan tertulis;
2. Bahwa seluruh dalil yang telah TERGUGAT I kemukakan dalam Eksepsi, mohon  
**Halaman 13 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



kiranya dinyatakan termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;

3. Bahwa PENGGUGAT II adalah Debitur pada TERGUGAT I selaku Kreditur berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan Murabahah No.21, tertanggal 17 Desember 2008 yang dibuat dihadapan Notaris DWI ROSSULLIATI, S.H. (**"Akad Murabahah No.21"**);

4. Bahwa berdasarkan Akad Murabahah No.21, perihal besarnya hutang PARA PIHAK telah menyepakati sebagai berikut:

- Harga Beli : Rp.150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*);

- Margin Keuntungan : Rp.101.519.995,- (*seratus satu juta lima ratus sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh lima rupiah*);

- Harga Jual : Rp.251.519.995,- (*dua ratus lima puluh satu juta lima ratus sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh lima rupiah*);

- Jangka Waktu : 48 (*empat puluh delapan*) bulan;

**Dengan demikian dalil-dalil PARA PENGGUGAT pada Nomor 5 alinea 1 adalah dalil-dalil yang tidak benar dan tidak berdasar sehingga sudah seharusnya ditolak;**

5. Bahwa PENGGUGAT II dengan persetujuan PENGGUGAT I menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Desa Watesnegoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Mojokerto, Jawa Timur dengan Sertipikat Hak Milik No.575 / Desa Watesnegoro, tertanggal 08 Desember 2006, Gambar Situasi No.99/05.18/2006, tanggal 01 Pebruari 2006, seluas 766 m<sup>2</sup> (*tujuh ratus enam puluh enam meter persegi*), atas nama PENGGUGAT I (**"SHM No.575 / Watesnegoro"**) sebagai jaminan pembayaran secara baik dan lunas kepada TERGUGAT I;

6. Bahwa terhadap penyerahan jaminan tersebut TERGUGAT I membuat pengikatan jaminan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.11/2009, tertanggal 13 Januari 2009 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah DWI

**Halaman 14 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



ROSSULLIATI, S.H. dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat sebagaimana dalam Sertipikat Hak Tanggungan No.71/2009, tertanggal 30 Januari 2009 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto (“SHT No.71/2009”) dengan TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama;

7. Bahwa sebagaimana diakui dalam dalil gugatan pada Nomor 6 (*enam*), PENGGUGAT II karena kesulitan keuangan telah tidak dilaksanakan kewajibannya membayar angsuran sebagaimana kesepakatan dalam Akad Murabahah No.21, sehingga dapat dinyatakan wanprestasi (DH. Pasal 6 Akad Murabahah No.21);

*“Pihak Kedua / Pemberi Jaminan sepakat dan mengikatkan diri kepada Pihak Pertama dan / atau Kuasanya telah terjadi keadaan Wanprestasi yang dengan lewatnya waktu telah cukup membuktikan dan tidak perlu dibuktikan lagi akan*

*tetapi cukup dengan terjadinya salah satu atau lebih keadaan sebagai berikut:*

- 1. Pihak kedua lalai dan / atau tidak dan / atau gagal memenuhi satu atau lebih kewajiban sebagaimana ditentukan dalam perjanjian ini;*
- 2. Pihak kedua lalai melakukan kewajiban pembayaran angsuran pada tanggal jatuh tempo angsuran”;*

Bahwa TERGUGAT I telah melakukan upaya penyelesaian terhadap keadaan wanprestasi PENGGUGAT II dengan memberikan surat peringatan kepada PENGGUGAT II untuk membayar tunggakan tersebut sebagaimana dalam:

- Surat No.01/SP/M2S/Mojosari/03/2010, tanggal 17 Maret 2010 perihal Peringatan I;
- Surat No.012/SP/M2S/MOJOSARI/07/2010, tanggal 23 Juli 2010 perihal Peringatan II;
- Surat No.001/SP/M2S/MOJOSARI/09/10, tanggal 01 September 2010 perihal Peringatan III;

Dan ternyata PARA PENGGUGAT tetap tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT I;

8. Bahwa adalah hal yang mengada-ada dan tidak masuk akal apabila TERGUGAT I yang mengupayakan permohonan pembayaran tunggakan namun menolak

**Halaman 15 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



pembayaran, *in casu* kalau pun benar pembayaran oleh PENGGUGAT tidak sama dan atau lebih besar dari tunggakan yang ada, sehingga TERGUGAT I tidak dapat menerimanya;

9. Bahwa karena tidak ada itikad baik penyelesaian tunggakan hutang dan mengakibatkan kerugian finansial akibat pembiayaan yang macet maka dengan terpaksa TERGUGAT I selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama menempuh upaya Eksekusi Lelang Jaminan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo (TERGUGAT VI). Hal ini berdasarkan antara lain:

UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, antara lain:

- Pasal 6, yang menyatakan: ***“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek sengketa Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”***;
- Pasal 14 ayat (3), yang menyatakan: ***“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotek sepanjang mengenai hak atas tanah”***;

10. Bahwa pelaksanaan eksekusi terhadap jaminan dengan cara lelang telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No.377 / 2012, tanggal 30 Mei 2012. Dengan demikian dalil-dalil PARA PENGGUGAT pada Nomor 6 s/d 11, 14, 15 dan 17 gugatan adalah dalil-dalil yang tidak berdasar, tidak relevan, mengada-ada dan sudah seharusnya ditolak (DH. Yurisprudensi MARI No.323 K/Sip/1968);

***“Suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik maka lelang tersebut tidak***

***Halaman 16 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY***



*dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan*

*perlindungan hukum”;*

11. Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, maka terbukti bahwa gugatan PARA PENGGUGAT adalah gugatan yang tidak berdasar hukum, tidak relevan dan mengada-ada, sehingga gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat membuktikan gugatannya perihal adanya Perbuatan Melawan Hukum dari PARA TERGUGAT;

12. Bahwa karena gugatan PARA PENGGUGAT tidak terbukti, maka tuntutan ganti kerugian sebagaimana dalil Nomor 23 gugatan adalah tuntutan yang tidak berdasar hukum dan tidak relevan sehingga sudah seharusnya ditolak. Hal ini sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI berikut:

- MARI No.864 K/Sip/1973, tanggal 13 Mei 1975:

*“Karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalam bentuk apa sebenarnya kerugian yang dimaksud itu, tuntutan tersebut harus ditolak”;*

13. Bahwa karena gugatan PARA PENGGUGAT tidak terbukti, maka tuntutan PARA PENGGUGAT terhadap Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas SHM No.575 / Watesnegoro dan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) / hari tidak berdasar hukum dan sudah seharusnya ditolak (DH. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI berikut:

- MARI No.34 K/Sip/1954, tanggal 28 September 1955:

*“Tuntutan pembayaran uang paksa i.c. tidak dapat diterima karena tidak jelas dasar hukumnya”;*

- MARI No.79 K/Sip/1972:

*“Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang”;*

14. Bahwa karena gugatan PARA PENGGUGAT tidak terbukti, maka tuntutan PARA PENGGUGAT yang memohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) meskipun terdapat upaya hukum, verzet, banding maupun kasasi, adalah tuntutan yang sudah seharusnya ditolak sebagaimana pula

**Halaman 17 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



ditegaskan dalam Surat Edaran MARI No.03 Tahun 2000, tertanggal 21 Juli 2000, yang menegaskan agar supaya tidak menjatuhkan keputusan “Uitvoerbaar bij Voorraad” walaupun syarat - syarat dalam Pasal 180 ayat 1 H.I.R / 191 ayat 1 Rbg telah terpenuhi;

15. Bahwa terhadap dalil-dalil PARA PENGGUGAT untuk selebihnya karena tidak ada relevansinya dengan perkara ini, sangat mengada-ada, tidak berdasar dan hanya merupakan pemutarbalikan fakta, maka TERGUGAT I menganggap bahwa dalil-dalil PARA PENGGUGAT tersebut tidak perlu untuk ditanggapi dan sudah seharusnya ditolak;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka TERGUGAT I kepada Majelis Hakim yang terhormat mohon untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Mojokerto tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*);

**Tergugat III, IV dan V:**

**I. DALAM EKSEPSI:**

**A. Mengenai Kompetensi Absolut**

Bahwa telah diakui oleh Para Penggugat dalam gugatannya adanya gugatan yang ditujukan kepada PT Bank Mega Syariah Unit Mojosari, berkedudukan di Jalan Raya Gajah Mada No.5 E Mojosari, Kab. Mojokerto sebagai TERGUGAT I a quo;

Bahwa dengan adanya gugatan terhadap PT. Bank Mega Syariah tersebut tentunya

**Halaman 18 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



ada suatu perjanjian pinjaman Murabahah, dimana perbuatan atau kegiatan usaha yang dilakukan memegang prinsip syariah;

Bahwa Amandemen UU No.7 Tahun 1989 menjadi UU No.3 Tahun 2006 berimplikasi secara signifikan bagi institusi pengadilan dalam lingkup Peradilan Agama, khususnya pada konteks kewenangan absolut Pengadilan Agama, Pasal 49 UU No.3 Tahun 2006 tentang Perubahan UU No.7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama menyebutkan bahwa Peradilan Agama bertugas memeriksa dan memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:

1. perkawinan;
2. waris;
3. wasiat;
4. hibah;
5. wakaf;
6. zakat;
7. infaq;
8. shadaqah; dan
9. **ekonomi syariah;**

Dalam penjelasan Pasal 1 angka 37, Pasal 49 huruf i disebutkan bahwa yang dimaksud dengan ekonomi syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilakukan menurut prinsip syariah, antara lain meliputi:

1. bank syariah;
2. lembaga keuangan mikro syariah;
3. asuransi syariah;
4. reasuransi syariah;
5. reksadana syariah;
6. obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah;
7. sekuritas syariah;
8. pembiayaan syariah;

**Halaman 19 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



9. pegadaian syariah;
10. dana pension lembaga keuangan syariah; dan
11. bisnis syariah;

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat a quo jelas merupakan kewenangan secara absolute Peradilan Agama, bukan kewenangan dari Peradilan Umum khususnya Pengadilan Negeri Mojokerto. Untuk itu memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan tidak berwenang memeriksa gugatan Para Penggugat;

**B. Mengenai gugatan salah alamat (*Error in Persona*)**

Bahwa gugatan Para Penggugat yang ditujukan terhadap Tergugat III, IV dan V merupakan gugatan yang salah alamat (*error in persona*) karena antara Para Penggugat dengan Tergugat III, IV dan V sama sekali **tidak ada hubungan hukum. Apalagi Tergugat V sudah lama menjual obyek sengketa kepada pihak lain, sehingga obyek sengketa sudah beralih kepemilikannya dan bukan hak Tergugat V lagi**, maka oleh karena itu gugatan Para Penggugat mengandung *error in persona*, untuk itu gugatannya haruslah dinyatakan ditolak;

**C. Mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*)**

Bahwa telah jelas obyek sengketa bukan lagi milik Tergugat V, karena telah beralihnya kepemilikan atas obyek sengketa pada pihak lain. Untuk itu seharusnya gugatan Para Penggugat mencantumkan pihak yang menguasai obyek sengketa sebagai pemilik terakhir atas tanah obyek sengketa di dalam surat gugatannya, oleh karena itu gugatan harus dinyatakan **Tidak Dapat Diterima**;

**D. Gugatan Penggugat Obscur Libel**

Bahwa dalam surat gugatannya Para Penggugat mendalilkan adanya Perjanjian Kredit dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II. Dengan adanya perjanjian tersebut maka apabila ada masalah, yaitu salah satu pihak tidak mentaati yang diperjanjikan, tentunya perbuatan tersebut mengandung unsur wanprestasi. Di sisi lain dalam gugatannya, Para Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum, sehingga menurut Tergugat III, IV dan V, gugatan Penggugat dapat dikatakan

**Halaman 20 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



mengandung ketidakcermatan dan ketidakjelasan serta adanya tumpang tindih antara wanprestasi dan PMH, dimana menurut Yurisprudensi antara Wanprestasi dengan PMH tidak dapat dijadikan satu dalam surat gugatan, sehingga dengan demikian secara hukum gugatan Para Penggugat dikategorikan sebagai gugatan yang kabur (obscuur libel);

Bahwa dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memutuskan dalam eksepsi ini, menyatakan tidak berwenang memeriksa gugatan Para Penggugat dan menyatakan tidak dapat menerima gugatan dari Para Penggugat;

## II. DALAM KOMPENSI:

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi tersebut di atas mohon untuk dianggap termuat kembali dan menjadi satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat III, IV dan V menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat III, IV dan V;
3. Bahwa Tergugat III, IV dan V menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat pada point 1 yang menyatakan sebagai pemilik atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, yang dalam perkara a quo disebut Obyek Sengketa;

Bahwa obyek sengketa secara hukum bukanlah milik Para Penggugat lagi, karena telah dilakukan lelang secara resmi dan legal dilakukan Tergugat VI atas permintaan Tergugat I. Apalagi obyek sengketa faktanya sekarang ini bukan milik Tergugat V, karena sudah lama dijual dan beralih hak pada pihak lain;

4. Bahwa melihat isi gugatan Para Penggugat pada point 5 dan 6, menunjukkan suatu fakta adanya wanprestasi yang dilakukan Para Penggugat atas perjanjian hutang piutang dengan Tergugat I. Hal tersebut tentunya secara hukum menjadi hak Tergugat I untuk meminta Tergugat VI melakukan lelang karena Para Penggugat sebagai Debitur telah wanprestasi / ingkar janji;

Bahwa menurut hukum dalam Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No.4

**Halaman 21 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, telah memberi hak menjual obyek Hak Tanggungan oleh Kreditur (i.c. Tergugat I) atas alasan Debitur cidera janji / wanprestasi;

5. Bahwa Tergugat III sebagai Kuasa dari Tergugat IV telah mendapatkan obyek sengketa melalui lelang dengan cara yang benar dan legal, dimana ada suatu pengumuman lelang atas obyek sengketa, sehingga Tergugat III mengikuti prosedur - prosedur sebagaimana mestinya dalam hal mengikuti lelang. Jadi tidak benar tuduhan Para Penggugat yang menyatakan ada rekayasa dalam pelelangan atas obyek sengketa;

6. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat yang menyatakan pembeli lelang untuk menguasai / mengosongkan obyek sengketa harus terlebih dahulu melakukan gugatan. Dalam pasal mana di Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010, yang menyatakan pembeli lelang harus melakukan gugatan bila mengosongkan obyek yang dibeli secara lelang. Peraturan Menteri Keuangan tersebut adalah hanya petunjuk pelaksanaan lelang, tidak lebih dari itu;

7. Bahwa Tergugat V beritikad baik dalam membeli obyek sengketa dari Tergugat IV, dimana Tergugat V telah menguasai obyek sengketa secara benar menurut hukum, karena Tergugat V **sebagai pembeli yang baik** telah dilindungi hukum dalam menguasai obyek sengketa, sebab obyek sengketa adalah hak Tergugat V untuk melakukan tindakan apa pun termasuk membangun RUKO atas tanah obyek sengketa. Jadi tidak benar tuduhan Para Penggugat yang menyatakan Tergugat V melakukan pengosongan secara liar dan melawan hukum;

8. Bahwa Tergugat III sebagai Kuasa dari Tergugat IV dalam mengikuti lelang, hanyalah sebagai Kuasa yang mewakili Tergugat IV, sehingga tidak benar bila dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara a quo;

Bahwa Tergugat IV sebagai pemenang lelang / pembeli lelang atas obyek sengketa adalah pembeli yang beritikad baik dan dilindungi hukum, karena mengikuti prosedur lelang secara benar dan legal, sehingga tidak berdasar atas hukum bila Para Penggugat menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara a quo;

*Halaman 22 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY*



Bahwa Tergugat V sebagai pembeli atas obyek sengketa dari Tergugat IV, tidak tahu menahu mengenai persoalan lelang atas obyek sengketa. Yang diketahui Tergugat V hanyalah sebatas Tergugat IV adalah pemilik tanah obyek sengketa yang akan dijualnya, sehingga Tergugat V tertarik untuk membelinya. Sehingga sangat aneh bila Para Penggugat menyatakan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara a quo;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, tidak berdasar atas hukum permintaan ganti kerugian baik secara materiil maupun immateriil yang diminta oleh Para Penggugat, karena hal tersebut adalah mengada-ada;
10. Bahwa gugatan Penggugat tidaklah didasarkan oleh bukti otentik dan mengikat, sehingga permohonan supaya keputusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (UBV) tidak dapat dibenarkan. Untuk itu mohon kepada Majelis Hakim menolak permohonan UBV dari Penggugat;

### **III. DALAM REKONPENSI:**

1. Bahwa pada bagian ini, Tergugat III, IV dan V mengajukan gugatan dalam rekonsensi, sehingga mohon disebut pula sebagai Para Penggugat Rekonsensi dan Para Penggugat dalam konpensi disebut sebagai Para Tergugat Rekonsensi;
2. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara dalam KONPENSI tersebut di atas, mohon untuk dianggap terulang kembali dan menjadi kesatuan bagian yang tak terpisahkan dengan GUGATAN REKONPENSI ini;
3. Bahwa Para Penggugat Rekonsensi merasa Para Tergugat Rekonsensi telah melakukan kerugian Pada Penggugat Rekonsensi, dengan dimasukkannya Para Penggugat dalam gugatan a quo. Para Penggugat Rekonsensi (i.c. Tergugat III dan IV Konpensi) dalam memperoleh obyek sengketa telah melalui prosedur yang benar dan menurut hukum Para Penggugat Rekonsensi (i.c. Tergugat III dan IV Konpensi) adalah pembeli yang beritikad baik yang dilindungi hukum. Buktinya Tergugat III dan IV Konpensi mempunyai ketetapan produk hukum yang sah, yaitu Risalah Lelang atas obyek sengketa;
4. Bahwa tindakan Para Tergugat Rekonsensi menunjukkan suatu tuduhan pada  
**Halaman 23 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



Penggugat Rekonpensi (i.c. Tergugat V Konpensi) seakan-akan telah melakukan tindakan melawan hukum, padahal Penggugat Rekonpensi (i.c. Tergugat V Konpensi) secara hukum telah membeli secara sah pada Tergugat III dan IV Konpensi, sehingga tanpa bukti merupakan suatu perbuatan yang tidak menyenangkan dan merupakan pencemaran nama baik, maka menurut hukum hal itu merupakan tindakan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut di atas yang mengakibatkan Para Penggugat Rekonpensi menderita kerugian karena salahnya harus meladeni gugatan a quo, sehingga membayar dan mengeluarkan biaya - biaya untuk transportasi, akomodasi, serta membayar honorarium Advokat, dimana berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, maka Tergugat Rekonpensi wajib membayar ganti rugi seluruhnya sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
6. Bahwa oleh karena kehormatan PARA PENGGUGAT REKONPENSI tercemar, adanya kekuatiran dan ketidaktenangan hidup disebabkan oleh sikap kesalahan TERGUGAT REKONPENSI, maka harus membayar secara tanggung renteng kerugian immateriil sebesar **Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)** kepada Para Penggugat Rekonpensi;
7. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi merasa kuatir Tergugat Rekonpensi akan mengalihkan barang-barang miliknya kepada pihak lain dan agar gugatan Para Penggugat Rekonpensi tidak sia-sia, maka mohon Pengadilan Negeri Mojokerto untuk melakukan sita jaminan atas barang-barang baik bergerak maupun tidak bergerak milik Para Tergugat Rekonpensi yang akan diminta nantinya;
8. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi bersedia untuk melaksanakan isi putusan a quo maka layak dan patut apabila Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar denda atas keterlambatan melaksanakan putusan tersebut sebesar **Rp.1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)** setiap hari, secara tunai dan seketika terhitung sejak putusan perkara a quo diucapkan oleh Majelis Hakim di depan persidangan sampai dengan dilaksanakannya putusan perkara a quo;

*Halaman 24 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY*



9. Bahwa karena gugatan PENGGUGAT REKONPENSI ini telah didukung oleh bukti yang cukup, maka mohon putusan pengadilan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi;

Berdasarkan seluruh hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Para Penggugat Rekonpensi / Tergugat III, IV dan V Konpensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima Eksepsi dari TERGUGAT III, IV dan V seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Mojokerto **tidak berwenang** mengadili perkara gugatan Para Penggugat a quo;
3. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT **tidak dapat diterima**;
4. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

**II. DALAM KONPENSI:**

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

**III. DALAM REKONPENSI:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat Rekonpensi, karena Para Penggugat Rekonpensi telah membayar dan mengeluarkan biaya-biaya seluruhnya sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dibayar secara tunai dan sekaligus pada saat 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian immaterial, dikarenakan tercemarnya nama baik Para Penggugat Rekonpensi dan adanya rasa kekuatiran serta adanya ketidaktenangan hidup disebabkan setiap saat harus memikirkan masalah gugatan a quo, maka Tergugat Rekonpensi membayar sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua

**Halaman 25 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



milyar rupiah) kepada Para Penggugat Rekonpensi secara tunai dan seketika dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah berikut bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya milik Para Tergugat Rekonpensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar denda atas keterlambatan melaksanakan putusan (dwangsom) tersebut sebesar Rp.1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari, secara tunai dan seketika terhitung sejak putusan perkara a quo diucapkan oleh Majelis Hakim di depan persidangan sampai dengan dilaksanakannya putusan perkara ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voraad), walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara;

**ATAU:**

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

Menimbang, bahwa setelah terjadi jawab-jawab yang dilakukan oleh kedua belah pihak berperkara sebagaimana tersebut di atas, Pengadilan Negeri Mojokerto telah menjatuhkan terlebih dahulu **putusan SELA** Nomor 68/Pdt.G/2014/PN Mjk, tanggal 10 Maret 2015, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI tentang kewenangan absolute Pengadilan Negeri Mojokerto dalam memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Mojokerto berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak melanjutkan pemeriksaan pokok perkara ini;
4. Menanggukuhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Mojokerto menjatuhkan putusan Nomor 68/Pdt.G/2014/PN Mjk, tanggal 16 Juni 2015 terkait materi dari gugatan Para Penggugat dengan dihadiri oleh Tergugat I tanpa hadirnya Kuasa Para Penggugat,

**Halaman 26 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II, Kuasa Tergugat III, IV, V dan Kuasa Tergugat VI serta Turut Tergugat, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## **DALAM KONPENSI:**

## **DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk seluruhnya;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

## **DALAM REKONPENSI:**

- Menolak gugatan Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V untuk seluruhnya;

## **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:**

- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, hingga kini diperhitungkan sebesar Rp.2.174.000,- (dua juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah);

## **Membaca berturut-turut:**

1. Risalah Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto yang dibuat dan dilaksanakan oleh Zaid Pribadi, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Malang menyebutkan, bahwa pada **tanggal 09 September 2015** kepada Para Penggugat (I. Noor Taufik Hidayat, S.H. dan II. Binti Maurifah) melalui Kuasa Hukumnya (H. Mochamad Mochtar, S.H., M.Si.) telah diberitahukan tentang amar putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 68/Pdt.G/2014/PN Mjk, tanggal 16 Juni 2015;
2. Risalah Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto yang dibuat dan dilaksanakan oleh Mudarris, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Mojokerto menyebutkan, bahwa pada **tanggal 01 September 2015** kepada Tergugat II (Dwi Rossulliaty, C.N., S.H.) telah diberitahukan mengenai amar putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 68/Pdt.G/2014/PN Mjk, tanggal 16 Juni 2015;
3. Risalah Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto yang dibuat dan dilaksanakan oleh Moch. Syaiful, S.H., Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo

**Halaman 27 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



- menyebutkan, bahwa pada **tanggal 10 September 2015** kepada Tergugat III (R. Iskandar Dzoelkarnaen) telah diberitahukan tentang amar putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 68/Pdt.G/2014/PN Mjk, tanggal 16 Juni 2015;
4. Surat dari Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor W.14-U.12/1538/HK.02/9/2015, tertanggal 02 September 2015 yang ditujukan kepada Pengadilan Negeri Kota Madiun untuk memberitahukan kepada Tergugat IV (Wing Sunarsih, S.E.) mengenai amar putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 68/Pdt.G/2014/PN Mjk, tanggal 16 Juni 2015;
5. Risalah Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto yang dibuat dan dilaksanakan oleh Endah Sugiharti, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jombang menyebutkan, bahwa pada **tanggal 23 September 2015** kepada Tergugat V (Mochamad Lukman Hakim Natsir, S.H.) telah diberitahukan tentang amar putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 68/Pdt.G/2014/PN Mjk, tanggal 16 Juni 2015;
6. Risalah Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto yang dibuat dan dilaksanakan oleh Moch. Syaiful, S.H., Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo menyebutkan, bahwa pada **tanggal 09 September 2015** kepada Tergugat VI (Menteri Keuangan Cq. Direktur Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah X DJKN Surabaya Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo) telah diberitahukan mengenai amar putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 68/Pdt.G/2014/PN Mjk, tanggal 16 Juni 2015;
7. Risalah Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto yang dibuat dan dilaksanakan oleh Eka Yunny N., S.H., M.Kn., Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Mojokerto menyebutkan, bahwa pada **tanggal 01 September 2015** kepada Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional RI Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Timur di Surabaya Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto) telah diberitahukan tentang amar putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 68/Pdt.G/2014/PN Mjk, tanggal 16 Juni 2015;
8. Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 68/Pdt.G/2014/PN Mjk, yang dibuat dan ditandatangani oleh Agus Marpujianto, S.H., M.H., Panitera Pengadilan Negeri
- Halaman 28 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



Mojokerto menerangkan, bahwa pada hari: **Jum'at, tanggal 18 September 2015**, Penggugat Kompensi I / Tergugat Rekonpensi I dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekonpensi II / Para Pembanding (I. Noor Taufik Hidayat, S.H. dan II. Binti Maurifah) melalui Kuasa Hukumnya (Mochamad Mochtar, S.H., M.Si.) telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 68/Pdt.G/2014/PN Mjk, tanggal 16 Juni 2015;

9. Risalah - risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat dan dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Mojokerto, Madiun, Sidoarjo dan Jurusita Pengadilan Negeri Jombang, masing-masing menyebutkan bahwa pada tanggal 02 Oktober 2015, tanggal 06 Oktober 2015, tanggal 07 Oktober 2015 dan tanggal 09 Oktober 2015 kepada Tergugat Kompensi I, Tergugat Kompensi II, Tergugat Kompensi III / Penggugat Rekonpensi I, Tergugat Kompensi IV / Penggugat Rekonpensi II, Tergugat Kompensi V / Penggugat Rekonpensi III, Tergugat Kompensi VI dan Turut Tergugat Kompensi / Para Terbanding telah diberitahukan tentang adanya permohonan banding yang diajukan Kuasa Hukum Penggugat Kompensi I / Tergugat Rekonpensi I dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekonpensi II / Para Pembanding terhadap putusan Pengadilan Negeri Mojokerto a quo sebagaimana tersebut di atas;

10. Risalah - risalah / atau relas Pemberitahuan Memeriksa / atau Mempelajari Berkas Perkara yang dibuat dan dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Mojokerto, Malang, Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo, Madiun dan Jombang menyebutkan, bahwa pada tanggal 13 November 2015, tanggal 18 November 2015, tanggal 19 November 2015, tanggal 23 November 2015, tanggal 26 November 2015 dan tanggal 29 Desember 2015 kepada kedua belah pihak berperkara / atau pun Kuasa Hukumnya (Para Pembanding dan Para Terbanding), masing - masing telah diberitahukan mengenai pemberian kesempatan untuk memeriksa / atau mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya;

11. Memori banding tertanggal 20 November 2015 dari Kuasa Hukum Penggugat Kompensi I / Tergugat Rekonpensi I dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekonpensi II / Para Pembanding dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

**Halaman 29 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



Mojokerto tanggal 20 November 2015, yang salinan resminya telah diserahkan / atau disampaikan kepada Tergugat Kompensi I, Tergugat Kompensi II, Tergugat Kompensi III / Penggugat Rekonpensi I, Tergugat Kompensi IV / Penggugat Rekonpensi II, Tergugat Kompensi V / Penggugat Rekonpensi III, Tergugat Kompensi VI dan Turut Tergugat Kompensi / Para Terbanding, masing-masing pada tanggal 02 Desember 2015 dan tanggal 10 Desember 2015;

12. Kontra memori banding tertanggal 05 Januari 2016 dari Kuasa Hukum Tergugat Kompensi VI / Terbanding dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto tanggal 06 Januari 2016, yang salinan resminya telah diserahkan / atau disampaikan kepada Tergugat Kompensi I dan Tergugat Kompensi II / Para Terbanding pada tanggal 12 Januari 2016, kepada Tergugat Kompensi III / Penggugat Rekonpensi I / Terbanding pada tanggal 03 Pebruari 2016, kepada Tergugat Kompensi IV / Penggugat Rekonpensi II / Terbanding pada tanggal 14 Januari 2016, kepada Tergugat Kompensi V / Penggugat Rekonpensi III / Terbanding pada tanggal 21 Januari 2016, kepada Turut Tergugat Kompensi / Terbanding pada tanggal 12 Januari 2016, kepada Kuasa Hukum Penggugat Kompensi I / Tergugat Rekonpensi I dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekonpensi II / Para Pembanding pada tanggal 12 Pebruari 2016;

13. Kontra memori banding tertanggal 15 Januari 2016 dari Kuasa Hukum Tergugat Kompensi III / Penggugat Rekonpensi I, Tergugat Kompensi IV / Penggugat Rekonpensi II dan Tergugat Kompensi V / Penggugat Rekonpensi III / Para Terbanding dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto tanggal 15 Januari 2016, yang salinan resminya telah diserahkan / atau disampaikan kepada Kuasa Hukum Penggugat Kompensi I / Tergugat Rekonpensi I dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekonpensi II / Para Pembanding pada tanggal 12 Pebruari 2016, kepada Tergugat Kompensi I / Terbanding pada tanggal 19 Januari 2016, kepada Tergugat Kompensi II / Terbanding pada tanggal 29 Januari 2016, kepada Tergugat Kompensi VI / Terbanding pada tanggal 10 Pebruari 2016, dan kepada Turut Tergugat Kompensi / Terbanding pada tanggal 13 April 2016;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

*Halaman 30 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY*



Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat Kompensi I / Tergugat Rekonpensi II dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekonpensi II melalui Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut di atas, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat lainnya yang ditentukan oleh undang - undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pemanding semula Penggugat Kompensi I / Tergugat Rekonpensi I dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekonpensi II dalam memori bandingnya tanggal 20 November 2015 telah mengemukakan alasan keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. *Judex factie* telah salah menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan pokok perkara yang menjadi dasar gugatan, jelas disebutkan bahwa pelaksanaan lelang tidak menggunakan prosedur lelang yang ditentukan oleh undang-undang, yaitu tidak adanya limit harga yang ditentukan oleh lembaga independent. Akibatnya obyek sengketa yang berdasarkan lokasi nilainya Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), hanya dijual dengan harga Rp.188.000.000,- (seratus delapan puluh delapan juta rupiah);
2. Putusan melanggar azas-azas hukum.

Bahwa dalam azas hukum, yang menguasai obyek sengketa dianggap sebagai **bezitter**.

Dalam perkara a quo Para Pemanding yang menguasai obyek sengketa, akan tetapi pihak Terbanding dengan paksa mengeluarkan barang-barang milik Para Pemanding sehingga barang-barang milik Para Pemanding banyak yang rusak dan hilang;

Bahwa Pengadilan Negeri dalam putusannya tidak mempertimbangkan fakta tersebut di atas;

3. Bahwa Pengadilan Negeri tidak mempertimbangkan hak-hak Para Pemanding semula Penggugat Kompensi I / Tergugat Rekonpensi I dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekonpensi II berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan keberatan tersebut di atas Para Pemanding semula Penggugat Kompensi I / Tergugat Rekonpensi I dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekonpensi II mohon agar Pengadilan Tinggi Surabaya

**Halaman 31 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 68/Pdt.G/2014/PN Mjkt, tanggal 16 Juni 2015 dan mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Penggugat Kompensi I / Tergugat Rekonpensi I dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekonpensi II;

Menimbang, bahwa atas alasan keberatan Para Pembanding semula Penggugat Kompensi I / Tergugat Rekonpensi I dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekonpensi II tersebut, Para Terbanding semula Tergugat Kompensi III / Penggugat Rekonpensi I, Tergugat Kompensi IV / Penggugat Rekonpensi II, Tergugat Kompensi V / Penggugat Rekonpensi III dan Tergugat Kompensi VI masing-masing telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya membenarkan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Mojokerto yang dimohonkan banding tersebut dan selanjutnya mohon agar Pengadilan Tinggi Surabaya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 68/Pdt.G/2014/PN Mjk, tanggal 16 Juni 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan keberatan dari Para Pembanding semula Penggugat Kompensi I / Tergugat Rekonpensi I dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekonpensi II, demikian juga dengan eksepsi Para Terbanding semula Tergugat Kompensi I, Tergugat Kompensi III / Penggugat Rekonpensi I, Tergugat Kompensi IV / Penggugat Rekonpensi II, dan Tergugat Kompensi V / Penggugat Rekonpensi III serta Tergugat Kompensi VI tentang kewenangan mutlak (absolut) pengadilan dalam mengadili perkara ini dan telah diputus dengan **PUTUSAN SELA** Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 68/Pdt.G/2014/PN Mjk, tanggal 10 Maret 2015, yang pada pokoknya menolak EKSEPSI Para Terbanding semula Tergugat Kompensi I, Tergugat Kompensi III / Penggugat Rekonpensi I, Tergugat Kompensi IV / Penggugat Rekonpensi II, Tergugat Kompensi V / Penggugat Rekonpensi III dan Tergugat Kompensi VI, dan menyatakan Pengadilan Negeri Mojokerto berwenang mengadili perkara a quo, Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan tentang kewenangan mengadili sebagaimana diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dasar gugatan dalam perkara quo adalah Perjanjian Kredit yang dinamakan Perjanjian Pembiayaan Murabahah Akta Nomor 21, tanggal 17 Desember 2008 yang dibuat oleh Dwi Rosulliaty, S.H., Notaris di Mojokerto, antara Tuan Anton Dwi Hartono dan Tuan Mulyo Aminarso, masing-masing selaku Unit Manager dari Perseroan

**Halaman 32 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY**



Terbatas P.T. BANK SYARIAH MEGA INDONESIA, Unit MEGA MITRA SYARIAH Mojosari - Mojokerto dan Financing Officer Bank Mega Syariah tersebut, Nyonya BINTI MUARIFAH dan Tuan NOOR TAUFIK HIDAYAT, S.H. selaku Pihak Kedua, Para Pembanding semula Penggugat Kompensi I / Tergugat Rekonpensi I dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekonpensi II dalam perkara ini, yang dalam perkara ini diajukan sebagai bukti oleh Terbanding semula Tergugat Kompensi I, yang diberi tanda T.I - 1;

Menimbang, bahwa dalam bukti T.I - 1 tersebut, khususnya dalam Pasal 9 tentang Penyelesaian Sengketa, disebutkan bahwa *segala perselisihan yang mungkin timbul dari pelaksanaan perjanjian ini, para pihak setuju:*

**1. Memilih penyelesaian secara musyawarah mufakat;**

**Jika penyelesaian pada ayat (1) di atas tidak terjadi kesepakatan, tanpa harus dibuktikan lebih dahulu, maka para pihak bersepakat dan dengan ini berjanji;**

**2. Serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut Peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut;**

Menimbang, bahwa Pasal 9 Perjanjian Pembiayaan Murabahah - Akta Nomor 21, tanggal 17 Desember 2008 tersebut merupakan klausula yang mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, yaitu P.T. Bank Syariah Mega Indonesia, Unit Mega Mitra Syariah Mojosari - Mojokerto yang dalam perkara a quo sebagai Terbanding semula Tergugat Kompensi I dengan Nyonya Binti Muarifah dan Tuan Noor Taufik Hidayat, Sarjana Hukum selaku Pihak Kedua dalam perjanjian tersebut, Para Pembanding semula Penggugat Kompensi I / Tergugat Rekonpensi I dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekonpensi II dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak terikat dengan perjanjian tersebut, maka seharusnya perkara aquo diajukan ke Badan Arbitrase Syariah Nasional dan bukan ke Pengadilan Negeri;



Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas, maka tanpa memeriksa pokok perkara, putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 68/Pdt.G/2014/PN Mjk, tanggal 16 Juni 2015 yang dimohonkan banding tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara a quo yang amarnya sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Penggugat Kompensi I / Tergugat Rekompensi I dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekompensi II tetap di pihak yang kalah, maka biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan secara tanggung renteng harus dibebankan kepada Para Pembanding semula Penggugat Kompensi I / Tergugat Rekompensi I dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekompensi II, yang untuk tingkat pertama sesuai perhitungan pengadilan negeri, sedangkan untuk tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat, **Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947** tentang **Pengadilan Ulangan Untuk Jawa dan Madura** serta peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

**MENGADILI:**

- **Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat Kompensi I / Tergugat Rekompensi I dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekompensi II;**
- **Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 68/Pdt.G/2014/PN Mjk, tanggal 16 Juni 2015 yang dimohonkan banding tersebut;**

**MENGADILI SENDIRI:**

1. **Menyatakan Pengadilan Negeri Mojokerto tidak berwenang mengadili perkara ini;**
2. **Menghukum Para Pembanding semula Penggugat Kompensi I / Tergugat Rekompensi I dan Penggugat Kompensi II / Tergugat Rekompensi II secara Tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);**

*Halaman 34 dari 36 halaman, Putusan Nomor 421/PDT/2016/PT SBY*



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Rabu**, tanggal **02 November 2016**, oleh kami **Mulijanto, S.H., M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Hakim Ketua Majelis, **Wimpie Sekewael, S.H., M.H.** dan **H. M. Tarid Palimari, S.H., M.H.**, masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Hakim-Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **08 November 2016**, oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim - Hakim Anggota dan dibantu **Johny Bastian Taka, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Surabaya tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara dan / atau pun para Kuasa Hukumnya.-

**Hakim-Hakim Anggota:**

t.t.d.

1. **Wimpie Sekewael, S.H., M.H.**

t.t.d.

2. **H. M. Tarid Palimari, S.H., M.H.**

**Hakim Ketua Majelis,**

t.t.d.

**Mulijanto, S.H., M.H.**

**Panitera Pengganti ,**

t.t.d.

**Johny Bastian Taka, S.H., M.H.**

**Perincian biaya banding :**

- Meterai putusan ... Rp. 6.000,00
- Redaksi putusan ... Rp. 5.000,00
- Pemberkasan ..... Rp.139.000,00

J u m l a h ..... Rp.150.000,00

( seratus lima puluh ribu rupiah )

