

PUTUSAN

Nomor 2498/Pdt.G/2020/PA.Sby



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Majelis Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu dalam tingkat pertama dalam sidang majelis telah menjatuhkan putusan perkara gugatan Perbuatan Melawan Hukum antara:

Tri Wahyu Lestari Ningsih, alamat di Perum BTN blok H nomor 14 Desa Kolor RT 01 RW 06 Kecamatan Kota Sumenep, Kabupaten Sumenerp, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Juni 2020 memeberi kuasa kepada **Taufiqurrahman, SH, M.Hum** Advokat/Pengacara, yang berkantor di Perum Bedali Indah Jalan Sedap Malam blok c-27 nomor 35 Kecamatan Lawang, Kabupaten Malang ;
Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;
melawan

PT Bank BNI Syariah, kantor Jl Bukit Darmo Buolevard nomor 8A-8B Kota Surabaya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 Juni 2020 memberi kuasa kepada Erit Hafiz SH CLA, dkk, sebagai kuasa dan mewakili untuk atas nama PT Bank BNI Syariah Cq PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya ;
Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;

Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur, Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pamekasan, alamat Jl Stadion Nomor 104 Pamekasan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Juni 2020 memberi kuasa kepada Harmaji SH, dkk, Pegawai KPKNL Kabupaten Pamekasan,
Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan para Tergugat, serta memperhatikan bukti-bukti yang berkaitan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam Ekonomi Syariah yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya dengan register Nomor: 2498/Pdt.G/2020/PA.Sby. tertanggal 03 Juni 2020 yang pada pokoknya mengajukan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 09 Februari 2017 telah ditandatangani Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : 012/MRB 81406/80001/II/17b antara Penggugat selaku Nasabah dengan Tergugat selaku Bank. Tujuan Pembiayaan : Pembelian bahan material bangunan untuk pembangunan di Jl. Adirasa RT 004 RW 007, Kel. Kolor, Kec.Kota Sumenep, Kab. Sumenep, SHM No.3715 (pada saat akad masih tertulis atas nama Mansur yang akan dibalik nama menjadi TRI WAHYU LESTARI NINGSIH . Jangka waktu pembiayaan 180 (seratus delapan puluh) bulan atau sampai dengan tahun 2032.
2. Bahwa jumlah pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp.1.104.740.000,- (satu milyar seratus empat juta tujuh ratus empat puluh ribu tiga rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
 - Harga perolehan Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah)
 - Uang muka 35% dari harga perolehan Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)
 - Harga beli bank Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
 - Keuntungan bank Rp.713.999.920,- (tujuh ratus tiga belas juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus dua puluh rupiah)
 - Harga jual bank Rp.1.213.999.920 (satu milyar dua ratus tiga belas juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus dua puluh rupiah)Sehingga kewajiban/hutang yang harus dibayar oleh penggugat kepada tergugat adalah sebesar Rp.1.213.999.920 (satu milyar dua ratus tiga belas juta

sembilan ratussembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus dua rupiah):Jaminan diikat dengan Hak Tanggungan sebesar Rp.1.500.000.000, (satu milyar lima ratus juta rupiah) Biaya pengikatan menjadi beban Penggugat:

3. Bahwa selama kurang lebih 24bulan kredit tersebut berjalan secara umum Penggugat dapat melakukan pembayaran secara lancar, hingga pada akhirnya Penggugat mulai mengalami kesulitan dalam pembayaran akibat usaha Penggugat mengalami penurunan dan hal lain:
4. Bahwa selanjutnya dengan keadaan yang sulit, Penggugat tetap berupaya melaksanakan kewajibanya untuk membayar tanggungan kreditnya kepada Tergugat, meskipun itu dilakukan dengan kondisi keuangan yang tertatih-tatih, Penggugat tetap menyetorkan dananya untuk membayar angsuran sebagai bukti itikat baik, dan disaat bersamaan tepatnya pada bulan Januari dan Maret 2020, Penggugat mendapatkan surat peringatan dari Tergugat. Dalam hal ini khususnya surat peringatan terakhir tertanggal 20 Maret 2020, nomor : BNISy/SBS/07/1674/2020 dengan tegas Tergugat menyampaikan jika peringatan tersebut tidak diindahkan maka penggugat akan melakukan pemasangan plakat “ Tanah dan Bangunan ini Sebagai Jaminan BNI Syariah Surabaya”
5. Bahwa pada tanggal 13 Mei 2020 Penggugat dan suami melalui Website KPKNL menemukan pengumuman lelang terhadap SHM No.3715 milik Penggugat dengan jadwal lelang Hari Rabu tanggal 03 Juni 2020, hal ini membuat Penggugat dan suami syok dan sangat tertekan, karena melalui surat peringatan terakhir tanggal 20 Maret 2020 tersebut diatas Penggugat telah secara tegas menyampaikan hanya akan memasang PLAKAT, penggugat sama sekali tidak menyinggung persoalan Lelang. Selanjutnya pada hari dan tanggal yang sama yakni 13 Mei 2020 penggugat mendapat tlp dari salah satu Karyawan BNI SYARIAH yang bernama Wahyu yang menyampaikan akan dilakukan Lelang terhadap Jaminan milik Penggugat.
6. Bahwa berkaitan dengan rencana pelaksanaan Lelang tersebut Penggugat dan suami telah menelpon petugas Bank Syariah yang bernama Wahyu untuk menanyakan surat pemberitahuan Lelang dan beberapa berkas lainnya yang berkaitan dengan Lelang, akan tetapi sama sekali tidak ditanggapi. Karena

Penggugat berpendapat bahwa Lelang seharusnya dilaksanakan secara transparan, terbuka dan jujur, sehingga pada tanggal 19 Mei 2020 penggugat mengirim surat kepada tergugat perihal : Permohonan diberi salinan perjanjian kredit, Nilai taksasi terbaru, SKMHT, APHT, SHT dan Nilai Limit Lelang.

7. Bahwa pada tanggal 20 Mei 2020 Penggugat menerima surat jawaban dari tergugat yang isinya berupa photo copy Akta Pembiayaan Murabahah, copy surat pemberitahuan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari Penggugat, copy penetapan Jadwal lelang dari Kantor KPKNL Pamekasan dan copy koran memorandum perihal pengumuman lelang kedua eksekusi hak tanggungan sedangkan berkas lain yang Penggugat minta tidak dikabulkan oleh Tergugat. Hal yang menjadi perhatian khusus dari Penggugat adalah isi surat dari kantor KPKNL nomor : S-166/WKN.01/KNL.05/2020 tertanggal 23 april 2020, Perihal : Penetapan Jadwal Lelang. (walaupun dalam bentuk photo copy). Oleh Kantor KPKNL melalui surat tersebut Tergugat sudah diberi tahukan agar melaksanakan hal-hal sebagai berikut : Dalam hal ini Penggugat menggaris bawahi Poin 3 dari surat dimaksud yakni Agar Penggugat memberitahukan secara tertulis rencana pelaksanaan lelang kepada Debitor/Tereksekusi. Akan tetapi pada Faktanya Tergugat baru melaksanakan pemberitahuan kepada Penggugat setelah Penggugat membuat permohonan secara tertulis, sekali lagi apa yang di minta Penggugat hanya diberi Copyannya saja oleh Tergugat. Perbuatan Tergugat yang menyerahkan photo copy Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang per tanggal 20 Mei 2020 adalah tidak patut karena Penggugat hanya memiliki waktu yang sangat sempit untuk mengupayakan jalan keluar bagi penyelesaian kewajiban tertunggaknya kepada Tergugat. Tergugat dalam hal ini telah dengan sengaja menyalahgunakan keadaan yakni dengan cara menyampaikan pemberitahuan Lelang dalam waktu yang sangat mepet kepada Penggugat.
8. Bahwa oleh karena Nilai Taksasi Jaminan Terbaru, SKMHT, APHT dan SHT belum diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat maka sekali Penggugat mengirim surat permohonan kepada Tergugat pada tanggal 21 Mei 2020 agar diberi salinan berkas- berkas tersebut diatas akan tetapi hingga gugatan ini di ajukan Penggugat belum menyerahkannya kepada Penggugat. Sehingga kuat

dugaan Penggugat hal ini sengaja dilakukan Tergugat untuk menghindari transparansi dalam melaksanakan Lelang. Padahal terhadap Hak Tanggungan berlaku asas Publisitas atau asas keterbukaan hal ini ditentukan dalam Pasal 13 UUHT dan lebih khusus dalam Pasal 34 ayat (1) UU Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Oleh karena itu Penggugat mohon kepada Majelis yang memeriksa Perkara ini agar memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan Nilai taksasi jaminan terbaru, SKMHT, APHT dan SHT kepada Penggugat.

9. Bahwa ditengah-tengah Pandemi Covid 19 seharusnya Tergugat tidak serta merta menempuh upaya lelang untuk penyelesaian kredit bermasalah khususnya terhadap kredit dan Jaminan milik Penggugat, karena Tergugat seharusnya mengambil langkah-langkah Pembinaan dan Penyelamatan Kredit terlebih dahulu. Hal ini sejalan dengan apa yang ditentukan dalam Pasal 38 UU Perbankan Syariah yang mengatur Kewajiban Pengelolaan Resiko oleh Bank yakni dengan cara memberikan Perlindungan Nasabah dan yang lebih spesifik lagi telah diatur dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pasal 14 Ayat (2) butir a. Melakukan Penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan. Dalam hal ini seharusnya Penggugat berkewajiban untuk mengupayakan langkah-langkah Pembinaan dan Penyelamatan Kredit terlebih dahulu baru mengambil langkah terakhir yakni langkah Penyelesaian dengan cara Eksekusi Lelang.
10. Bahwa didalam Pasal 3 AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat telah dituangkan secara tegas bahwa tujuan pembiayaan adalah untuk pembelian material bangunan bukan untuk pembiayaan pembelian tanahnya, sehingga Penggugat hanya punya kewajiban untuk mengembalikan hutang untuk pembelian Material saja. Oleh karena itu penggugat memandang sangat penting bagi Tergugat untuk segera menyerahkan berkas-berkas terkait Lelang yang sudah Penggugat minta. Jangan sampai dikemudian hari terjadi ketidakpastian Hukum yang akan merugikan para pihak. Dimana berdasarkan Pasal 4 ayat (4) UUHT, Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Jika mengacu

pada Pasal UUHT tersebut diatas Penggugat merasa bahwa sangat tidak adil jika Tergugat melaksanakan Lelang dengan Nilai Limit yang sudah diumumkan oleh Penggugat tanpa memperhitungkan Nilai Tanahnya. Pada zona Obyek Tanah yang akan di lelang berdasarkan Perbup Sumenep NJOP minimalnya adalah sebesar Rp 2,5 juta per m² sedangkan Nilai Gedungnya menurut Harga Satuan Pekerjaan dengan RAB tahun 2017 sudah sebesar Rp 3 juta per m². Terkait akan dilaksanakannya lelang barang agunan milik Penggugat tersebut, menurut hemat Penggugat merupakan suatu bentuk perbuatan melawan hukum, **karena prosesnya yang tidak transparan, belum dilakukan langkah-langkah pembinaan dan penyelamatan Kredit, Penentuan nilai Limit obyek yang akan dilelang juga tidak wajar karena hanya memperhitungkan nilai pembiayaan pembelian material saja tanpa memperhitungkan nilai tanah yang menjadi objek lelang,** sehingga akan menimbulkan kerugian yang cukup besar bagi Penggugat :

11. Bahwa adanya selisih antara nilai jaminan dan nilai limit lelang merupakan bentuk tindakan sewenang-wenang dari Tergugat dalam proses pelaksanaan lelang, hal tersebut tidaklah patut untuk dilakukan karena akan sangat merugikan Penggugat sebagai pemegang hak atas obyek lelang *a quo* selain itu didalam menetapkan nilai limit lelang haruslah dilakukan oleh *Penilai* yang di independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya (vide Pasal 44 (2) Peraturan Menteri Keuangan No.27 Tahun 2016) : Hingga gugatan ini diajukan Penggugat sebagai Pemilik Jaminan tidak mengetahui atau sengaja tidak diberi tahu Perusahaan Jasa Penilai mana yang ditunjuk Tergugat untuk melaksanakan Penilaian sebagai dasar penentuan Nilai Limit Lelang. Perbuatan Tergugat tersebut adalah nyata-nyata bertentangan dengan Hak subyektif Penggugat.
12. Bahwa mengenai perbuatan melawan hukum, menurut Rosa Agustina, dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat: 1). Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, 2). Bertentangan dengan hak subjektif

orang lain, 3). Bertentangan dengan kesusilaan, 4). Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian :

13. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat bagi diri Penggugat akan mengalami kerugian yaitu berupa kerugian materiil dan immateriil dengan rincian:

Kerugian Materiil :

- NJOP sesuai PerBup Sumenep minimal harga tanah adalah Rp.2.500.000,- per m² x 300 m² = Rp.750.000.000,-
- Harga satuan pekerjaan gedung sesuai dengan RAB Tahun 2017 adalah minimal sebesar Rp.3.000.000,- per m² x 600 m² sehingga total jumlahnya = Rp.1.800.000.000,-
- Jumlah Rp.750.000.000,- + Rp. 1.800.000.000,- = Rp.2.500.000.000,-
- Nilai Limit Lelang minimal adalah Rp.1.680.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah)
- Kerugian dihitung sebagai berikut:

Apabila terlelang sebagaimana limit yang ditetapkan Tergugat maka Rp.2.500.000.000 - Rp.1.680.000.000 = **Rp.820.000.000,- (delapan ratus dua puluh juta rupiah)**

Kerugian Immateriil :

Bahwa selain kerugian materiil, Penggugat pun mengalami kerugian immateriil yaitu kerugian yang timbul karena pengumuman lelang telah menjatuhkan harga diri dan mencemarkan nama baik Penggugat yang apabila diperkirakan sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah)

14. Bahwa ditariknya Turut Tergugat dalam perkara ini adalah karena Turut Tergugat sebagai pihak pelaksana lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.3715, maka wajar kiranya apabila gugatan Penggugat dikabulkan, Turut Tergugat agar tunduk dan patuh terhadap putusan ini:
15. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nanti oleh Tergugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah)

per hari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dibacakan sampai dilaksanakan

16. Bahwa Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi, verzet ataupun upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar Bij Voorraad).

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Surabaya untuk memanggil Para Pihak guna diperiksa dan diputus perkaranya dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi

Bahwa untuk menghindarkan kerugian yang lebih besar antara para pihak, mohon kepada Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat agar menunda pelaksanaan lelang.

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya:
2. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat yang tidak transparan dalam melaksanakan proses Lelang sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan bahwa tindakan tergugat yang tidak melakukan langkah-langkah pembinaan dan penyelamatan kredit terlebih dahulu sebelum melakukan penyelesaian kredit secara Eksekusi Lelang sebagai perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan bahwa tindakan tergugat yang menentukan nilai Limit Obyek Lelang yang tidak wajar karena hanya memperhitungkan nilai Material bangunanyang dibiayai tanpa memperhitungkan Nilai Tanahnya sebagai perbuatan melawan hukum.
5. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi materiil sebesar Rp.820.000.000,- (delapan ratus dua puluh juta rupiah dan ganti rugi immateriil sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus rupiah) kepada Penggugat.
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini:
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dibacakan sampai dilaksanakan

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*):

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau,

Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*).

Bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditetapkan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat telah datang menghadap di Persidangan, pertama-tama majelis Hakim dan mediator telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak agar perkaranya diselesaikan secara kekeluargaan, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa kemudian Majelis Hakim membacakan surat gugatan Penggugat yang ternyata isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat, tidak ada perubahan dan tambahan;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban tertulis yang isinya sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa **TERGUGAT** (in casu **PT. Bank BNI Syariah**) dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan **PENGGUGAT** dalam **GUGATANNYA**, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh **TERGUGAT**. Bahwa dalil-dalil **TERGUGAT** yang telah digunakan dalam **EKSEPSI** dengan ini **SECARA MUTATIS MUTANDIS BERLAKU** dan **DINYATAKAN KEMBALI DALAM POKOK PERKARA** sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam **POKOK PERKARA** ini:

1. Bahwa **TERGUGAT** merupakan Bank Umum Syariah yang salah satu kegiatan usahanya adalah menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan/ investasi dan menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat berdasarkan Akad Murabahah, Musyarakah maupun akad lainnya berdasarkan prinsip Syariah.
2. Bahwa **PENGGUGAT** memiliki hubungan hukum dengan **TERGUGAT** berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah sebagai berikut:
 - a. Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 012/MRB81406/ 80001/17a

tanggal 09 Februari 2017, adapun pembiayaan tersebut diperlukan untuk pembelian satu unit tanah dan bangunan dengan luas tanah 300 M² yang terletak di Jl. Adirasa RT/RW 004/007 Kel. Kolor Kec. Kota Sumenep, Kab. Sumenep dengan maksimum pembiayaan yang diterima **PENGGUGAT** sebesar Rp 2.428.000.020 (*Dua milyar empat ratus dua puluh delapan juta dua puluh rupiah*)

- b. Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 012/MRB81406/ 80001/17b tanggal 09 Februari 2017, adapun pembiayaan tersebut diperlukan untuk pembelian bahan material bangunan untuk pembangunan di Jl. Adirasa RT/RW 004/007 Kel. Kolor Kec. Kota Sumenep, Kab. Sumenep dengan maksimum pembiayaan yang diterima **PENGGUGAT** sebesar Rp 1.213.999.920 (*Satu milyar dua ratus tiga belas juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus dua puluh rupiah*)

Guna menjamin pembayaran kewajiban kepada **TERGUGAT**, **PENGGUGAT** memberikan jaminan berupa satu unit tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 3715 atas nama Mansur dan telah dibaliknama menjadi Tri Wahyu Lestari yang dituliskan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 361/2017 tanggal 13 Juli 2017 yang kemudian terbit Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 1365/2017.

3. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang ada, **PENGGUGAT** dahulu pernah mengajukan keringanan pembayaran/Restrukturisasi Pembiayaan kepada **TERGUGAT**, dan dengan itikad baik dan harapan dapat meringankan **PENGGUGAT**, **TERGUGAT** setuju untuk memberikan keringanan yang dituangkan didalam Addendum Akad Pembiayaan Murabahah nomor 012/MRB81406/80001/ab (1) tanggal 31 Juli 2018.
4. Namun demikian, setelah diberikan keringanan oleh **TERGUGAT**, **PENGGUGAT** masih tetap lalai untuk melaksanakan kewajibannya, dan **TERGUGAT** juga telah melakukan negosiasi dan musyawarah dengan **PENGGUGAT** untuk menemukan penyelesaian terbaik atas tunggakan angsuran pembiayaan, akan tetapi usaha tersebut juga tidak

membuahkan hasil positif, dan usaha terakhir yang dilakukan oleh **TERGUGAT** adalah menegur/memperingatkan **PENGGUGAT** melalui surat-surat sebagai berikut:

- c. Surat nomor: BNISy/SBS/07/1407/2020 tanggal 11 Maret 2020 perihal Surat Peringatan Pembiayaan;
- d. Surat nomor: BNISy/SBS/07/1647/2020 tanggal 20 Maret 2020 perihal Surat Peringatan Pembiayaan;
- e. Surat nomor: BNISy/SBS/07/1817/2020 tanggal 26 Maret 2020 perihal Surat Peringatan Pembiayaan

Terhadap surat terduga tersebut, tidak ditanggapi oleh **PENGGUGAT**, dengan demikian membuktikan bahwa **PENGGUGAT** memiliki itikad buruk dalam menyelesaikan kewajibannya kepada **TERGUGAT**. Justru dalam hal ini **TERGUGAT** yang telah beritikad baik untuk membantu **PENGGUGAT** mencari jalan keluar atas permasalahan yang dialami oleh **PENGGUGAT**

- 5. Bahwa dalil Gugatan **PENGGUGAT** dalam posita angka 5,6 dan 7 yang pada intinya menyebutkan bahwa *“Penggugat sama sekali tidak menyinggung persoalan lelang . . . Suami telah menelpon petugas Bank akan tetapi sama sekali tidak ditanggapi . . . Bahwa pada tanggal 20 Mei 2020 Penggugat menerima surat jawaban dari Tergugat”* merupakan **dalil yang mengada-ngada**.
- 6. Bahwa pada faktanya apa yang didalilkan oleh **PENGGUGAT** tersebut telah diperjanjikan didalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 012/MRB81406/80001/17b tanggal 09 Februari 2017 Pasal 13 jo 14, jo 15 Point a sampai dengan e;
- 7. Lebih lanjut, **TERGUGAT** telah memberikan pemberitahuan terkait penilaian ulang agunan kepada **PENGGUGAT** melalui surat nomor BNISy/SBS/7/6280 tanggal 04 Desember 2020 yang mana pada intinya **TERGUGAT** memberitahukan kepada **PENGGUGAT** bahwa akan dilakukan penilaian ulang atas agunan tersebut dan akan menggunakan jasa konsultan rekanan Bank , namun terhadap pemberitahuan tersebut

- PENGGUGAT** tidak menanggapi sehingga penilaian ulang tetap harus dilakukan;
8. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang telah disampaikan **PENGGUGAT** pula, maka dapat dikatakan **TERGUGAT** telah memberikan dan melaksanakan kewajibannya yaitu menyerahkan pemberitahuan lelang dan dokumen-dokumen pendukung lainnya kepada **PENGGUGAT**, dengan demikian maka peristiwa hukum tersebut telah terjadi dan terlaksana sehingga tidak patut untuk dipermasalahkan lagi sebagaimana dalil tersebut diatas.
 9. Bahwa dalil Gugatan **PENGGUGAT** dalam posita angka 8 yang pada intinya menyebutkan bahwa “...*Nilai taksasi jaminan terbaru, apht, skmht dan sht belum diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat ... sehingga kuat dugaan Tergugat untuk menghindari transparansi merupakan dalil yang mengada-ngada dan tidak tepat.*
 10. Bahwa pada faktanya, sebagaimana dalil jawaban **TERGUGAT** point 7 tersebut diatas, dikarenakan tidak adanya tanggapan baik dari **PENGGUGAT**, **TERGUGAT** telah menunjuk Kantor Jasa Penilai rekanan yaitu KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan.
 11. Pasal 1338 KUHPerdara menegaskan : “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”, bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata tersebut, **PENGGUGAT** wajib mentaati dan melaksanakan isi perjanjian tersebut, bahwa didalam isi perjanjian Akad Murabahah nomor 012/MRB81406/80001/17b tanggal 09 Februari 2017 terkait dokumen hasil taksasi tidak disepakati untuk diberikan kepada pihak manapun termasuk kepada **PENGGUGAT**;
 12. Namun demikian apabila **PENGGUGAT** memiliki itikad baik terhadap kewajibannya kepada **TERGUGAT** maka nilai taksasi dapat **TERGUGAT** sampaikan langsung kepada **TERGUGAT** langsung selaku nasabah.
 13. Bahwa dalil Gugatan **PENGGUGAT** dalam posita angka 9 yang pada intinya menyebutkan bahwa “*Penggugat berkewajiban untuk*

mengupayakan langkah-langkah pembinaan dan penyelamatan kredit lebih dahulu baru mengambil langkah terakhir..” merupakan dalil yang tidak tepat dan tidak mendasar pada hukum.

14. Berdasarkan Pasal 55 ayat (1) POJK No. 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah menegaskan, **“Restrukturisasi Pembiayaan hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut:**

- a. *nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar; dan*
- b. *nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi”.*

Bahkan terdapat **larangan bagi Bank untuk melakukan restrukturisasi pembiayaan Nasabah** sebagaimana diatur dalam POJK No. 16/POJK.03/2014 Pasal 56 sebagai berikut:

“Bank dilarang melakukan Restrukturisasi Pembiayaan dengan tujuan untuk:

- a. *memperbaiki kualitas Pembiayaan; atau*
- b. *menghindari peningkatan pembentukan PPA, tanpa memperhatikan kriteria nasabah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1)”.*

Bahwa **TERGUGAT** memiliki hak untuk menentukan layak atau tidaknya **PENGGUGAT** untuk menerima restrukturisasi akad tersebut. Bahwa berdasarkan analisa pembiayaan dan fakta yang ada pembiayaan **PENGGUGAT** dinyatakan tidak layak mendapatkan restrukturisasi, dan berdasarkan Jawaban **TERGUGAT point 3** jauh sebelum adanya gugatan ini, **TERGUGAT** telah memberikan keringanan/restrukturisasi pembiayaan kepada **PENGGUGAT** namun ternyata **PENGGUGAT mencederai amanah yang diberikan oleh TERGUGAT** dan masih tetap lalai dalam menjalankan kewajibannya. yang diberikan oleh **TERGUGAT**.

15. Bahwa dalil Gugatan **PENGGUGAT** dalam posita angka 10 dan 11 yang pada intinya menyebutkan bahwa *“didalam Pasal 3 Akad Pembiayaan Murabahah yang ditandatangani secara tegas bahwa tujuan pembiayaan adalah untuk pembelian material bangunan bukan untuk pembelian tanahnya . . . Penggugat merasa tidak adil jika Tergugat melaksanakan lelang dengan nilai limit yang telah diumumkan tanpa memperhitungkan*

nilai tanahnya” merupakan dalil tidak tepat dan tidak cermat.

16. Bahwa sebagaimana yang telah **TERGUGAT** jelaskan didalam jawaban ini point 2 a dan b diatas, **PENGGUGAT** secara fakta yuridis tidak cermat dalam mendalilkan gugatan tersebut, karena pada faktanya **TERGUGAT** telah memberikan pembiayaan kepada **PENGGUGAT** dengan tujuan pembelian tanah dan bangunan serta pembelian bahan material guna pembangunan rumah tersebut. Dengan tidak cermatnya gugatan **PENGGUGAT** tersebut sudah sepatutnya dalil tersebut tidak dapat dipertimbangkan;

17. Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 1 butir 28 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan **“Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang”**. Berdasarkan ketentuan tersebut telah jelas bahwa kewenangan dalam menetapkan limit lelang agunan merupakan kewenangan dari penjual dhi. **TERGUGAT** selaku pemegang hak tanggungan peringkat I. Dengan demikian berdasarkan fakta yuridis diatas, segala tindakan yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT** telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga sangat tidak tepat dalil gugatan **PENGGUGAT** tersebut mempermasalahkan nilai limit yang diajukan oleh **TERGUGAT** kepada **TURUT TERGUGAT** dhi. KPKNL Pamekasan dan mempermasalahkan selisih nya.

18. Bahwa pada faktanya, Lelang yang telah **TERGUGAT** lakukan atas objek jaminan tersebut atas dasar perintah ketentuan peraturan perundangan-undangan **Pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat (2) butir E Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan”)** telah tegas menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut **apabila**

debitur cidera janji. Bahwa pada faktanya, **TERGUGAT** telah **wanprestasi** karena tidak membayar kewajibannya (hutang) kepada **TERGUGAT** sebagaimana telah disepakati di dalam Akad Murabahah nomor 012/MRB81406/80001/17b tanggal 09 Februari 2017

19. Dengan demikian, **apabila debitur cidera janji** maka **kreditur sebagai pemegang hak tanggungan (dhi. TERGUGAT)** tidak perlu menunggu pelunasan jatuh tempo. Pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kantor lelang untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan.
20. Berdasarkan **Yurisprudensi MA RI maupun Putusan-putusan Pengadilan Negeri/Agama yang telah mempunyai kekuatan hukum mengikat** berikut ini telah terlebih dahulu menangani gugatan lelang Parate Eksekusi Hak Tanggungan, antara lain sebagai berikut :
- a). **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1628K/Pdt/2012 tanggal 16 April 2013**, yang menyatakan :
- “Karena Penggugat (debitur) lalai tidak membayar kewajiban sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit sehingga Tergugat I (kreditur) selaku pemegang hak tanggungan menjual obyek hak Tanggungan melalui pelelangan untuk melunasi piutangnya dengan perantaraan kantor Tergugat II (KPKNL) adalah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku...dst”.*
- b). **Putusan Pengadilan Agama Makassar No. 995/Pdt.G/2015/PA.Mks tanggal 1 Oktober 2015**, dengan pertimbangan :
- “Menimbang mengenai dalil Penggugat tentang keharusan adanya fiat dari Pengadilan, majelis hakim berpendapat pelelangan dan seterusnya sampai kepada eksekusi hak tanggungan **tidak memerlukan fiat**, tidak adanya fiat dari Pengadilan Agama Makassar bukan berarti kewenangan pengadilan menjadi berkurang atau eksekusi hak tanggungan menjadi tidak sah”.*
- c). **Putusan Pengadilan Negeri Makale No. 56/Pdt.G/2010/PN.Mkl tanggal 9 Juni 2011**, dengan pertimbangan :

“Menimbang, bahwa dengan pertimbangan –pertimbangan tersebut diatas, maka Apabila debitor cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual melalui pelelangan Umum obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), tanpa memerlukan fiat Eksekusi dari Pengadilan Negeri setempat”.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas dan tegas bahwasanya lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh **TERGUGAT** terhadap objek hak tanggungan SHM No. 3715 **adalah sah dan berdasarkan hukum** dan bukan merupakan tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh **TERGUGAT**.

21. Bahwa dalil Gugatan **PENGGUGAT** dalam posita angka 12 dan 13 yang pada intinya terkait perbuatan melawan hukum **merupakan dalil yang tidak sesuai fakta hukum yang ada dan tidak tepat.**
22. Lebih lanjut, pada faktanya bahwa berdasarkan **Pasal 1365 KUHPerdara**, suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad)** apabila terdapat unsur-unsur pokok yang harus dipenuhi dari Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:
 - a. Adanya perbuatan yang melanggar hukum;
 - b. Adanya kerugian pada orang lain; dan
 - c. Ada kesalahan pada pihak yang melakukan.

Bahwa unsur-unsur pada Pasal 1365 KUHPerdara **tidak terpenuhi** untuk dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, karena faktanya **TERGUGAT** tidak pernah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, semua yang dilakukan oleh **TERGUGAT** telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Justru **TERGUGAT** merupakan pihak yang dirugikan atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh **PENGGUGAT**;

23. Lebih lanjut pada faktanya, **PENGGUGAT** telah menunggak angsuran pembiayaan sejak bulan November 2019 hingga saat ini, dan

PENGGUGAT juga telah mengakui wanprestasi karena tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran atas pembiayaan yang telah diberikan (Posita Gugatan nomor 3), sehingga **tidak tepat PENGGUGAT** menyatakan dalam gugatannya **TERGUGAT** melakukan perbuatan melawan hukum dan meminta ganti kerugian kepada **TERGUGAT**. Karena pada faktanya justru **TERGUGAT lah yang mengalami kerugian besar** atas tunggakan **PENGGUGAT** yang mengakibatkan terganggunya bisnis **TERGUGAT** dalam menyalurkan dana pembiayaan kepada masyarakat.

24. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas dan tegas bahwasanya Gugatan dari **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT** yang menyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sama sekali tidak berdasar hukum dan tidak sesuai dengan fakta dan bukti yang sebenarnya. Maka sudah sepantasnya jika Majelis Hakim yang terhormat berkenan menolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan **gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)**.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan **PENGGUGAT** seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).
2. Menolak menyatakan tindakan Tergugat yang tidak transparan dalam melaksanakan proses lelang sebagai perbuatan melawan hukum;
3. Menolak menyatakan tindakan tergugat yang tidak melakukan langkah-langkah pembinaan dan penyelamatan kredit secara eksekusi lelang sebagai perbuatan melawan hukum;
4. Menolak menyatakan bahwa tindakan tergugat yang menentukan nilai limit lelang objek lelang yang tidak wajar karena hanya memperhitungkan nilai material bangunan tanpa memperhitungkan nilai tanahnya sebagai perbuatan melawan hukum;
5. Menolak menghukum Tergugat membayar ganti rugi materiil sebesar Rp 820.000.000 dan inmateriil sebesar Rp 500.000.000 kepada Penggugat;
6. Menyatakan **PENGGUGAT** untuk membayar sisa kewajiban tertunggak

kepada **TERGUGAT**

7. Menyatakan **PENGGUGAT** adalah **PENGGUGAT** yang tidak benar dan beritikad buruk.
8. Menyatakan **TERGUGAT** adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum.
9. Menghukum **PENGGUGAT** untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini.
10. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa Turut Tergugat juga telah menyampaikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Dalam Eksepsi

- **Gugatan Tidak Jelas** (Obscure Libel)
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang disampaikan dalam gugatannya tidak dapat menunjukkan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat.
 3. Bahwa Penggugat tidak mampu merumuskan dan menjelaskan tindakan seperti apa dan bagaimana yang telah dilakukan Turut Tergugat, sehingga disangkakan melakukan perbuatan melawan hukum.
 4. Bahwa Penggugat tidak mampu menjelaskan dasar hukum dan fakta hukum atas persangkaannya kepada Turut Tergugat.
 5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka akibat tidak jelasnya gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat dalam perkara ini, maka cukup beralasan jika Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Gugatan Penggugat Salah alamat (Error in Persona)

1. Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa a quo merupakan konsekuensi dari pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Murabahah antara Penggugat dengan PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya (Tergugat).
2. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pamekasan (Turut Tergugat) tidak memiliki hubungan hukum dan tidak ada kaitannya dengan Perjanjian Pembiayaan Murabahah antara Penggugat dengan PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya (Tergugat) tersebut. Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada KPKNL Pamekasan atas pelaksanaan lelang objek sengketa a quo, telah salah alamat (error in persona).
3. Bahwa dalam pelaksanaan lelang objek sengketa a quo, Turut Tergugat hanya bertindak sebagai perantara lelang sesuai dengan kewajiban hukum Turut Tergugat dalam ketentuan hukum yang berlaku (Pasal 7 Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo. Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 27/2016).
4. Bahwa Pasal 7 Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) menyatakan, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya".
5. Bahwa selanjutnya Pasal 13 PMK 27/2016 menyatakan, "Kepala KPKNL atau 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".
6. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum tersebut, Turut Tergugat tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya (Tergugat) atas objek sengketa a quo. 1

7. Bahwa selain itu, berdasarkan Surat Pernyataan PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya Nomor BN1Sy/SBS/7/1878/R tanggal 30 Maret 2020, yang bertanggung jawab terhadap segala gugatan perdata dan/atau pidana atas pelaksanaan lelang objek sengketa a quo adalah PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya.
8. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 27 PMK 27/2016 dinyatakan, "Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dan lembaga peradilan". Dalam hal tidak ada penetapan atau putusan dari lembaga Peradilan atau permintaan penjual, maka permohonan lelang yang sudah diajukan terus ditindaklanjuti.
9. Bahwa dengan telah dipenuhinya semua persyaratan yang diatur dalam ketentuan terkait pelaksanaan lelang, maka sudah seharusnya rencana pelaksanaan lelang objek sengketa a quo tidak dapat ditunda. Oleh karena itu, Turut Tergugat menolak dengan tegas petitum gugatan Penggugat yang pada pokoknya meminta agar menunda pelaksanaan lelang objek sengketa a quo. Bahwa petitum gugatan Penggugat tersebut sudah sepatutnya ditolak karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
10. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada KPKNL Pamekasan (Turut Tergugat yang hanya bertindak sebagai perantara lelang, jelas-jelas telah salah alamat (erron persona).
11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk mengeluarkan KPKNL Pamekasan (Turut Tergugat) dan i perkara a quo dan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala yang diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap telah termasuk dan termuat kembali ke dalam pokok perkara ini, serta Turut

Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Lelang Objek Sengketa A Quo Telah Sesuai dengan Ketentuan Hukum yang Berlaku dan Bukan Perbuatan Melawan Hukum

2. Bahwa dalam pelaksanaan lelang objek sengketa a quo sama sekali tidak terdapat

unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut. Bahwa lelang objek sengketa a quo telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, sesuai dengan fakta-fakta hukum berikut:

- a) Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan sesuai Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 012/MR681406/80001/1117a dan Nomor 012/MRB81406/80001/1117b tanggal 9 Februari 2017, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1365/2017 tanggal 24 Agustus 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 361/2017 tanggal 13 Juli 2017, sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan ditempatkan di atasnya sesuai dengan SHM Nomor 3715 atas nama Tri Wahyu Lestari Ningsih (objek sengketa a quo), telah dijadikan barang jaminan utang Penggugat kepada PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya.
- b) Bahwa sesuai dengan Surat Pernyataan PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya Nomor BNISy/SBS/7/1878/R tanggal 30 Maret 2020, Penggugat telah wanprestasi dan/atau ingkar janji dalam membayar utangnya kepada PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya (Tergugat).
- c) Bahwa ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan) menyatakan, "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta men gambil pelunasan piutangnya dan i hasil penjualan tersebut."

- d) Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, dikarenakan Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi, maka Tergugat selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama berhak untuk melelang barang jaminan utang Penggugat tersebut (objek sengketa a quo).
 - e) Bahwa Tergugat mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek sengketa a quo kepada Turut Tergugat dengan Surat Nomor BN1sy/SBS/7/1876 tanggal 30 Maret 2020.
 - f) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 21 PMK 27/2016, Turut Tergugat menetapkan dan menyampaikan jadwal pelaksanaan elang kepada Tergugat dengan Surat Nomor S-166/VVKN.10/KNL.05/2020 tanggal 23 April 2020 hal Penetapan Jadwal Lelang, dengan ketentuan PT. BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya (Tergugat) selaku Penjual objek lelang harus memenuhi syarat pengumuman lelang.
 - g) Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Penjual (Tergugat) telah melaksanakan pengumuman lelang melalui selebaran terbit tanggal 27 April 2020 dan pengumuman kedua melalui Surat Kabar Harlan Memorandum terbit tanggal 12 Mei 2020, sehingga terhadap rencana lelang dimaksud dapat diketahui khalayak umum (asas publisitas).
 - h) Bahwa selanjutnya Tergugat selaku Penjual telah memberitahukan terlebih dahulu rencana pelaksanaan lelang dimaksud kepada Debitur/Tereksekusi (Penggugat) melalui Surat Nomor SBS/07/2231/2020 tanggal 27 April 2020.
 - i) Bahwa pelaksanaan lelang telah terlebih dahulu dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sumenep Nomor 22/2020 tanggal 20 Mei 2020.
 - j) Bahwa selanjutnya Pejabat Lelang telah membuatkan berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 75/49/2020 tanggal 03 Juni 2020 atas pelaksanaan Wang tersebut. Dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran.
3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, lelang objek sengketa a quo nyata- nyata telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan

dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, lelang objek sengketa a quo nyata-nyata bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Maka : berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menerima seluruh eksepsi Turut Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah menyampaikan replik secara tertulis yang isinya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

EKSEPSI TURUT TERGUGAT

Eksepsi Gugatan Tidak Jelas (Obscure Libel)

1. Bahwa tidak ada yang kabur mengenai gugatan Penggugat sebagaimana yang didalilkan oleh Turut Tergugat, karena gugatan Penggugat sudah sangat jelas dan terang, Turut tergugatlah yang tidak cermat dalam memahami gugatan Penggugat;

Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Alamat

2. Bahwa Turut Tergugat mendalilkan dalam proses Lelang pada dasarnya bertindak sebagai Perantara Lelang sesuai dengan kewajiban hukum tergugat berdasarkan permohonan dan i Tergugat dimana salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon adalah menyampaikan Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa PENJUAL akan bertanggungjawab apabila timbul gugatan dan pihak lain, dimana pelaksanaan lelang itu sendiri adalah termasuk Perbuatan Hukum lebih lartjut dan Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat yaitu dengan menetapkan Nilai

Limit Lelang yang merugikan Penggugat. Hal ini menunjukkan bahwa ditariknya Turut Tergugat dalam perkara ini adalah sudah tepat dan tidak salah alamat.

3. Bahwa dalam posita 14 gugatannya Penggugat sudah sangat jelas dan terang uraikan bahwa ditariknya Turut Tergugat dalam perkara ini adalah karena Turut Tergugat sebagai Pihak pelaksana lelang eksekusi hak tanggungan agar tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini, sehingga tidak mungkin Turut Tergugat dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memutuskan untuk menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menolak Eksepsi, jawaban/sanggahan Turut Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

TERGUGAT

1. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Tergugat dan Turut Tergugat dalam Jawabannya, kecuali yang dengan tegas, terang dan nyata diakui kebenarannya oleh Penggugat.
2. Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat angka 1 tidak perlu Penggugat Tanggapi terlampau jauh karena Tergugat hanya menjelaskan kembali hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat.
2. Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat angka 2 Penggugat tanggapi sebagai berikut :

Bahwa Penggugat tidak pernah merasa menandatangani dua Akta, Penggugat hanya menandatangani satu Akta saja yakni Akta Pembiayaan Murabahah Nomor 012/1V1RB1406/80001/1"7b. Adalah sangat tidak masuk akal pada hari dan tanggal yang sama dengan satu Jaminan dibuat dan ditandatangani dua Akta. Fakta lain yang tidak terbantah dan secara tegas telah diakui oleh Tergugat adalah terhadap Jaminan tersebut hanya lahir satu Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No.1365/2017, dan jaminan diikat dengan Hak Tanggungan sebesar Rp 1.500.000 (satu miliar lima ratus juta), tidak ada SHT yang lainnya. Sehingga dalil jawaban Tergugat tidak tepat dan mengada-ada.

4. Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat angka 4 Penggugat Tanggapi sebagai berikut :

Bahwa betul Penggugat telah menerima surat-surat sebagaimana yang didalilkan Tergugat, akan tetapi tidak tepat jika Penggugat dianggap tidak beritikad baik karena tidak membalas surat dan Tergugat dan hal ini tidak bisa dijadikan dasar untuk mendalilkan bahwa Penggugat beritikad buruk dalam menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat karena sebelumnya Penggugat telah membayar kewajibannya secara tertib kepada Tergugat, karena kondisi dan keadaannya sehingga Penggugat terpaksa tidak bisa memenuhi kewajibannya. Sebaliknya tidaklah tepat kalau Tergugat mendalilkan bahwa Tergugat telah beritikad baik karena telah membantu Penggugat mencari jalan keluar terhadap permasalahan Kredit yang tengah dihadapinya, karena hal ini sudah menjadi salah satu kewajiban Tergugat yakni untuk penyelamatan 'credit karena jika hal ini tidak Tergugat lakukan maka NPL nya akan tinggi dan berdampak kepada kesehatan Bank Tergugat sendiri.

5. Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat angka 5 Penggugat tanggapi sebagai berikut :

Bahwa apa yang Penggugat dalilkan pada Posita 5,6 dan 7 adalah Justru merupakan rangkaian Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat. Bahwa atas surat permohonan Penggugat kepada Tergugatlah maka Penggugat telah menerima surat dan Tergugat pada tanggal 20 Mei 2020. Tergugat dalilkan sebagai hal mengada-ada adalah sangat tidak tepat karena pada Faktanya surat tersebut Penggugat terima pada tanggal 20 mei 2020 via TIKI dengan RESI PENGIRIMAN 030203854759.

6. Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat angka 7 Penggugat tanggapi sebagai berikut :

Bahwa Penggugat tidak pernah menerima surat pemberitahuan dan i Tergugat terkait penilaian ulang agunan sebagaimana yang didalilkan Tergugat dalam jawabannya. Dan apabila Tergugat atau pihak yang ditunjuknya pada saat melakukan penilaian tidak melibatkan pemilik

Jaminan maka sudah bisa dipastikan tidak akan bisa memperoleh hasil yang Obyektif karena Tim penilai bahkan Tergugat sendiri tidak mengetahui jika terjadi perubahan berupa penambahan atau pengurangan dan i gedung yang dinilai.

7. Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat angka 8 Penggugatanggapi sebagai berikut :

Bahwa betul Tergugat telah memberikan dan menyerahkan pemberitahuan lelang dan dokumen-dokumen pendukungnya kepada Penggugat akan tetapi sebagaimana yang Penggugat dalilkan pada posita 6 gugatannya bahwa apabila Penggugat tidak memintanya melalui surat pertanggal 19 Mei 2020 maka bisa dipastikan Tergugat tidak akan secara suka rela untuk menyerahkannya karena menurut hemat Penggugat dan i awal Tergugat sudah berniat untuk melaksanakan lelang tanpa Transparansi.

8. Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat angka 9 Penggugatanggapi sebagai berikut :

Bahwa terhadap dalil jawaban tersebut Penggugat tidakanggapi terlampau jauh karena dalil jawaban Tergugat hanya mengulang dalil jawabannya pada angka 8 sehingga Penggugat tetap pada Dalil gugatannya pada posita 8.

9. Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat angka 10 Penggugatanggapi sebagai berikut :

Bahwa didalam Alcta pembiayaan Murabaha yang menjadi dasar hubungan Hukum antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah diatur siapa yang berhak menunjuk KJPP maka seharusnya Tergugat tetap tidak diperbolehkan untuk menunjuk Penilai secara sepihak tanpa melibatkan pemilik Jaminan.

10. Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat angka 11 Penggugatanggapi sebagai berikut :

Bahwa Tergugat rupanya tidak membaca secara teliti isi perjanjian Akad Murabaha nomor 012/MRB81406/80001/17h yang dikirimnya/diserahkannya kepada Penggugat berupa photo copy pada tanggal 20 Mei 2020 melalui

TIKI terdiri dari 22 Pasal dimana didalamnya tidak ada satu pasal pun yang mengatur tentang siapa yang berhak untuk menunjuk Appraisal apalagi pasal yang mengatur secara khusus yang menegaskan telah disepakati bahwa dokumen hasil penilaian tidak akan diserahkan kepada siapapun.

Tergugat terlalu mengada-ada membuat dalil jawaban.

11. Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat angka 12 Penggugatanggapi sebagai berikut :

Bahwa Tergugat telah menggunakan uluran yang sangat Subyektif untuk memutuskan menyerahkan atau tidak menyerahkan Hasil Penilaian dan i KJPP kepada Penggugat. Penggugat adalah pihak yang berkepentingan langsung terhadap Jaminan maka seharusnya tetap berhak untuk menerima hasil penilaian dan KJPP tersebut secara langsung dan bertandatangan basah.

12. Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat angka 13 Penggugatanggapi sebagai berikut :

Bahwa Penggugat dalam posita 9 gugatannya telah dengan sangat tepat dan jelas menyebutkan dasar Hukum beserta pasal-pasal nya, hanya Tergugatlah yang tidak cermat.

Dalam hal ini Penggugat tetap pada dalil gugatannya.

13. Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat angka 14 Penggugatanggapi sebagai berikut :

Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat Penggugat tidak akan menanggapi terlampau jauh karena Tergugat hanya menyampaikan peraturan OJK terkait restrukturisasi kredit.

14. Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat angka 15 Penggugatanggapi sebagai berikut :

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat pada Posita 10 dan 11 adalah sudah benar dan tepat serta sesuai dengan fakta karena antara Penggugat dan Tergugat hanya menandatangani satu Akta saja dan didalam Pasal 3 Akad Pembiayaan tersebut telah secara tegas disebutkan bahwa tujuan pembiayaan adalah untuk pembelian material bangunan. Sehingga

dengan demikian apa yang didalilkan Penggugat adalah sudah tepat dan cermat.

15. Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat angka 16 Penggugatanggapi sebagai berikut :

Bahwa dan i awal Penggugat tidak menerima salinan Akad Pembiayaan sebagaimana yang Penggugat telah dalilkan pada angka 8 repliknya kecuali Akad Pembiayaan Nomor 012/MRB 81406/80001/11/17B berupa photo copy yang diterima dan i kiriman Tergugat pada tanggal 20 Mei 2020. Bahwa sebaliknya menurut hemat Penggugat dalil jawaban Tergugat ini telah semakin membuktikan bahwa Tergugat telah menetapkan Nilai Limit Lelang yang jauh di bawah harga yang wajar karena Tergugat menetapkan Nilai Limit pada pengumuman Lelangnya pada tanggal 12 Mei 2020 hanya sebesar Rp 1.680.000.000 (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah) saja. Tergugat dalam dalil jawabannya pada angka 2 telah secara tegas mengakui bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah menandatangani 2 (dua) Akad Pembiayaan Murabahah dengan total Pembiayaan sebesar Rp 3.641.999.920 (tiga miliar enam ratus empat puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus dua puluh rupiah). Dalil Jawaban Tergugat tidak konsisten dan tidak cermat.

16. Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat angka 17 Penggugatanggapi sebagai berikut :

Bahwa dalam Lelang a quo tidaklah tepat jika Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa Tergugat selaku penjual memiliki kewenangan dalam menetapkan nilai Limit lelang agunan karena didalam Pasal 45 b PMK No.27/PMK.06/2016 telah diatur Nilai Limit ditetapkan oleh penjual harus berdasarkan hasil penilaian dan i penilai dalam hal Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dengan nilai Limit paling sedikit RP 1.000.000.000, (satu miliar rupiah). Sehingga dengan demikian tindakan Tergugat telah tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

17. Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat angka 18, 19 dan 20 Penggugatanggapi sebagai berikut : Bahwa pada Posita 10 gugatannya Penggugat

telah dengan sangat tegas dan jelas mendalilkan bahwa Nilai Limit yang diumumkan Tergugat adalah tidak memperhitungkan Nilai Tanahnya, Tergugat hanya memperhitungkan nilai pembiayaan pembelian materialnya saja. Padahal Hak Tanggungan tidak hanya dibebankan pada bangunan saja tetapi berikut tanah dan basil karya yang merupakan sa.tu kesatuan dengan tanah tersebut.

Dengan demikian lelang yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat telah bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Khususnya Pasal 4 ayat (4) sehingga harus dinyatakan tidak SAH dan bertentangan dengan hukum.

18. Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat angka 21 Penggugatanggapi sebagai berikut :

Bahwa apa yang Penggugat dahlkan pada posita 12 dan 13 adalah dalil yang sudah sesuai dengan Fakta dan sudah tepat, Penggugat tetap pada dalil gugatannya.

TURUT TERGUGAT

19. Bahwa terhadap jawaban Turut Tergugat dalam Pokok Perkara Para Penggugat tidak akan melakukan tanggapan yang terlampau jauh, karena dalam Posita dan Petinun gugatan Penggugat sudah sangat gamblang dan jelas diuraikan bahwa Turut Tergugat diikutkan sebagai pihak dalam Perkara ini adalah karena Turut Tergugat sebagai Pihak Pelaksana Lelang agar Tunduk dan Patuh terhadap putusan dalam Perkara ini, Penggugat tetap pada gugatan.
20. Bahwa terhadap dalil jawaban angka 18 dan i Turut Tergugat Penggugat tidak melakukan tanggapan yang terlampau jauh, Penggugat tetap pada gugatan. Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, baik didalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara dengan ini Penggugat memohon kepada Yang terhormat Majelis Hakim agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menolak EKSEPSI TURUT TERGUGAT atau menyatakan tidak dapat diterima seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak jawaban/sanggahan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya; ATAU Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan duplik secara tertulis yang isinya sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TERGUGAT (in casu **PT. Bank BNI Syariah**) dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan PENGGUGAT dalam GUGATANNYA, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh TERGUGAT. Bahwa dalil-dalil TERGUGAT yang telah digunakan dalam EKSEPSI dengan ini **SECARA MUTATIS MUTANDIS BERLAKU** dan **DINYATAKAN KEMBALI DALAM POKOK PERKARA** sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam POKOK PERKARA ini

1. Bahwa PENGGUGAT dalam REPLIK-nya hanya menyatakan ulang dalil GUGATAN yang telah disampaikan sebelumnya, sementara itu **TIDAK SATUPUN** dalil-dalil maupun argumentasi yuridis yang TERGUGAT IV sampaikan dalam JAWABAN TERGUGAT IV yang dibantah ataupun disanggah oleh PENGGUGAT
2. Bahwa dalil REPLIK dalam Pokok Perkara dari PENGGUGAT pada butir 3 yang pada intinya menyebutkan bahwa "*PENGGUGAT hanya menandatangani satu Akta saja yakni Akta Pembiayaan Murabahah No. 012/MRB1406/80001/17b . . . Terhadap Jaminan tersebut hanya lahir satu sertifikat hak tanggungan peringkat I*" merupakan dalil yang tidak tepat.
3. Bahwa pada faktanya, hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT lahir karena adanya kesepakatan diantara para pihak yang kemudian dituangkan didalam suatu Akad Pembiayaan sebagaimana Jawaban TERGUGAT angka 2a dan 2b, lebih lanjut seluruh Akad Pembiayaan No. 012/MRB81406/80001/17a tanggal 09 Februari 2017 dan Akad Pembiayaan No. 012/MRB81406/80001/17b tanggal 09 Februari

2017 telah diparaf setiap lembarnya dan ditandatangani oleh **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT**. Dengan demikian sangat mustahil dan mengada-ada jika **TERGUGAT** hanya merasa menandatangani salah satu Akad Pembiayaan saja, karena pada fakta hukumnya seluruh Akad Pembiayaan tersebut telah ditandatangani secara sempurna.

4. Berdasarkan Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 berbunyi sebagai berikut:

“Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum”

Berdasarkan ketentuan hukum tersebut, maka tidak ada permasalahan terhadap Akad Pembiayaan No. 012/MRB81406/80001/17a tanggal 09 Februari 2017 dan Akad Pembiayaan No. 012/MRB81406/80001/17b tanggal 09 Februari 2017 yang diikat dalam Satu Hak Tanggungan No. 1365/2017.

Dengan demikian dalil Replik **PENGGUGAT** yang memperlakukan 2 Akad Pembiayaan tersebut diikat dengan Satu Hak Tanggungan tidak tepat.

5. Bahwa dalil **REPLIK** dalam Pokok Perkara dari **PENGGUGAT** pada butir 4 yang pada intinya menyebutkan bahwa *“... Tetapi tidak tepat Jika Penggugat tidak beritikad baik karena tidak membalas surat dari Tergugat . . . Penggugat telah membayar kewajibannya secara tertib kepada Tergugat “ merupakan dalil yang tidak tepat.*
6. Bahwa pada faktanya jika **PENGGUGAT** beritikad baik, seharusnya **PENGGUGAT** melakukan pembayaran atas kewajibannya kepada **TERGUGAT** sebagaimana akad pembiayaan tersebut dan addendum akad pembiayaan sebagaimana dalil Jawaban **TERGUGAT point 2**. Namun pada faktanya **PENGGUGAT** tidak kooperatif terhadap pelaksanaan Akad Pembiayaan tersebut sehingga menyebabkan **TERGUGAT** mengalami kerugian atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh **PENGGUGAT**. Dengan demikian maka tidak tepat jika **PENGGUGAT** merasa beritikad baik atas pelaksanaan Akad Pembiayaan

tersebut.

7. Bahwa dalil **REPLIK** dalam pokok perkara **PENGGUGAT** pada butir 5 yang pada intinya menyebutkan bahwa “. . . *Justru merupakan rangkaian Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat . . .* “ merupakan dalil yang tidak tepat dan mengada-ada.
8. Bahwa berdasarkan **Pasal 1365 KUHPerdara**, suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*)** apabila terdapat unsur-unsur pokok yang harus dipenuhi dari Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:
 - d. Adanya perbuatan yang melanggar hukum;
 - e. Adanya kerugian pada orang lain; dan
 - f. Ada kesalahan pada pihak yang melakukan.
9. Bahwa unsur-unsur pada Pasal 1365 KUHPerdara **tidak terpenuhi** untuk dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, karena faktanya **TERGUGAT** tidak pernah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, semua yang dilakukan oleh **TERGUGAT** telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Justru **TERGUGAT** merupakan pihak yang dirugikan atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh **PENGGUGAT**.
10. Bahwa dalil **REPLIK** dalam pokok perkara **PENGGUGAT** pada butir 6 yang pada intinya menyebutkan bahwa “. . . *Apabila Tergugat atau pihak yang ditunjuknya pada saat melakukan penilaian tidak melibatkan pemilik jaminan, maka sdah bisa dipastikan tidak akan bisa memperoleh hasil yang obyektif. . .*” merupakan dalil yang tidak tepat.
11. Bahwa pada faktanya, penilaian terhadap objek jaminan tersebut dilakukan oleh Tim Penilai dari Eksternal yaitu KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan yang bersifat independent, dengan demikian maka sudah sepatutnya penilaian yang dilakukan oleh KJPP tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan obyektif. Dengan demikian maka dalil Replik tersebut tidak tepat.
12. Bahwa dalil **REPLIK** dalam pokok perkara **PENGGUGAT** pada butir 7 yang pada intinya menyebutkan bahwa “. . . *Karena menurut hemat*

Penggugat dari awal Tergugat sudah berniat untuk melaksanakan lelang tanpa Transparansi” merupakan dalil yang tidak tepat.

13. Bahwa pada faktanya Pelaksanaan Lelang melalui KPKNL Pamekasan telah dilakukan secara transparansi, dan telah sesuai dengan ketentuan didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan hal ini dibuktikan dengan tidak adanya penolakan dari **TURUT TERGUGAT** dhi. KPKNL Pamekasan. Dengan demikian maka dalil tersebut hanya mengada ngada saja dan **PENGGUGAT** tidak dapat membuktikan dalil tersebut.
14. Bahwa dalil **REPLIK** dalam pokok perkara **PENGGUGAT** pada butir 9, 10, 11, 12 yang pada intinya menyebutkan bahwa “ *Didalam Akad Pembiayaan Murabaha tidak diatur siapa yang berhak menunjuk KJPP . . . dan tidak ada satu pasal yang mengatur tentang siapa yang berhak untuk menunjuk appraisal . . . Penggugat adalah pihak yang berkepentingan langsung terhadap jaminan maka seharusnya tetap berhak untuk menerima hasil penilaian KJPP” merupakan dalil yang tidak tepat.*
15. Bahwa sebagaimana **TERGUGAT** jelaskan pada Jawaban, **TERGUGAT** telah memberikan pemberitahuan terkait penilaian ulang agunan kepada **PENGGUGAT** melalui surat nomor BNISy/SBS/7/6280 tanggal 04 Desember 2020 yang mana pada intinya **TERGUGAT** memberitahukan kepada **PENGGUGAT** bahwa akan dilakukan penilaian ulang atas agunan tersebut dan akan menggunakan jasa konsultan rekanan Bank, namun terhadap pemberitahuan tersebut **PENGGUGAT** tidak menanggapi sehingga penilaian ulang tetap harus dilakukan. Sehingga sesuai dengan surat tersebut diatas, guna meminimalisir kerugian yang diderita oleh **TERGUGAT** dikarenakan tindakan wanprestasi **PENGGUGAT**, maka **TERGUGAT** mengambil langkah untuk menggunakan KJPP independent rekanan;
16. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang telah disampaikan **PENGGUGAT** pula, maka dapat dikatakan **TERGUGAT** telah memberikan dan melaksanakan kewajibannya yaitu menyerahkan pemberitahuan lelang

dan dokumen-dokumen pendukung lainnya kepada **PENGGUGAT**, dengan demikian maka peristiwa hukum tersebut telah terjadi dan terlaksana sehingga tidak patut untuk dipermasalahkan lagi sebagaimana dalil tersebut diatas;

17. Pasal 1338 KUHPerdata menegaskan : *“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”*, bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata tersebut, **PENGGUGAT** wajib mentaati dan melaksanakan isi perjanjian tersebut, bahwa didalam isi perjanjian Akad Murabahah nomor 012/MRB81406/80001/17b tanggal 09 Februari 2017 terkait dokumen hasil taksasi tidak disepakati untuk diberikan kepada pihak manapun termasuk kepada **PENGGUGAT**;
18. Namun demikian apabila **PENGGUGAT** memiliki itikad baik terhadap kewajibannya kepada **TERGUGAT** maka nilai taksasi dapat **TERGUGAT** sampaikan langsung kepada **TERGUGAT** langsung selaku nasabah, namun pada faktanya **PENGGUGAT** tidak pernah menanyakan hasil penilaian KJPP tersebut dan hanya langsung menggugat **TERGUGAT**.
19. Dengan demikian bahwa gugatan **PENGGUGAT** ini membuktikan kalau **PENGGUGAT** hanya ingin menunda-nunda pembayaran kewajibannya kepada **TERGUGAT**.
20. Bahwa dalil **REPLIK** dalam pokok perkara **PENGGUGAT** pada butir 14, 15 dan 16, 17 yang pada intinya menyebutkan bahwa *“Penggugat dan Tergugat hanya menandatangani satu akta saja . . . Tergugat menetapkan Nilai Limit Lelang yang jauh dibawah harga yang wajar . . . Bahwa lelang aquo tidaklah tepat jika Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa Tergugat selaku penjual memiliki kewenangan dalam menetapkan Limit Lelang dengan nilai limit paling sedikit Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) . . . Nilai Limit yang diumumkan oleh Tergugat adalah tidak memperhitungkan nilai tanahnya”* merupakan dalil yang tidak tepat.
21. Bahwa sebagaimana yang telah **TERGUGAT** jelaskan didalam jawaban point 2 a dan b, **PENGGUGAT** tidak cermat dalam mendalilkan gugatan

tersebut, karena pada faktanya **TERGUGAT** telah memberikan pembiayaan kepada **PENGGUGAT** dengan tujuan pembelian tanah dan bangunan serta pembelian bahan material guna pembangunan rumah tersebut. Dengan tidak cermatnya gugatan **PENGGUGAT** tersebut sudah sepatutnya dalil tersebut tidak dapat dipertimbangkan;

22. Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 1 butir 28 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan ***“Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang”***. Berdasarkan ketentuan tersebut telah jelas bahwa kewenangan dalam menetapkan limit lelang agunan merupakan kewenangan dari penjual dhi. **TERGUGAT** selaku pemegang hak tanggungan peringkat I. Dengan demikian berdasarkan fakta yuridis diatas, segala tindakan yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT** telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga sangat tidak tepat dalil gugatan **PENGGUGAT** tersebut mempermasalahkan nilai limit yang diajukan oleh **TERGUGAT** kepada **TURUT TERGUGAT** dhi. KPKNL Pamekasan dan mempermasalahkan selisih nya.

23. Lebih lanjut berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 45 berbunyi sebagai berikut:

“Dalam hal barang yang dilelang berupa barang berdasarkan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, dengan nilai limit paling sedikit Rp 1.000.000.000 (Satu milyar rupiah)”

Berdasarkan ketentuan diatas dan pada faktanya **TERGUGAT** telah menetapkan Limit lelang yang ditujukan kepada **TURUT TERGUGAT** berdasarkan Surat Nomor BNISy/SBS/7/1877 tanggal 30 Maret 2020 yaitu Rp 1.680.000.000 (*Satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah*).

Dengan demikian maka Limit yang ditetapkan oleh **TERGUGAT** telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan tersebut diatas, sehingga dalil gugatan **PENGGUGAT** tersebut tidak tepat.

24. Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Aset Berupa tanah dari KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan No. 00046/2.0059-00/PI/07/0243/1/II/2020 tanggal 13 Januari 2020 nilai Limit yang ditentukan didasarkan penilaian objek jaminan secara keseluruhan bukan hanya berdasarkan nilai Pembiayaan yang diberikan kepada **PENGGUGAT**. Berdasarkan hal tersebut, **PENGGUGAT** tidak dapat membuktikan letak kesalahan dari KJPP tersebut dengan demikian dalil **PENGGUGAT** tersebut mengada-ada dan tidak tepat sudah sepatutnya dalil tersebut tidak dipertimbangkan.

25. Bahwa untuk selanjutnya **TERGUGAT** tetap berpegang pada **JAWABAN** semula dan menolak dengan keras seluruh dalil-dalil **PENGGUGAT** baik dalam **GUGATAN** maupun dalam **REPLIK**-nya.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang **TERGUGAT** kemukakan di atas, mohon kiranya **Majelis Hakim** yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan **PENGGUGAT** seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).
2. Menolak menyatakan tindakan Tergugat yang tidak transparan dalam melaksanakan proses lelang sebagai perbuatan melawan hukum;
3. Menolak menyatakan tindakan tergugat yang tidak melakukan langkah-langkah pembinaan dan penyelamatan kredit secara eksekusi lelang sebagai perbuatan melawan hukum;
4. Menolak menyatakan bahwa tindakan tergugat yang menentukan nilai limit lelang objek lelang yang tidak wajar karena hanya memperhitungkan nilai material bangunan tanpa memperhitungkan nilai tanahnya sebagai perbuatan melawan hukum;
5. Menolak menghukum Tergugat membayar ganti rugi materiil sebesar Rp 820.000.000 dan inmateriil sebesar Rp 500.000.000 kepada Penggugat;
6. Menyatakan **PENGGUGAT** untuk membayar sisa kewajiban tertunggak kepada **TERGUGAT**

7. Menyatakan **PENGGUGAT** adalah **PENGGUGAT** yang tidak benar dan beritikad buruk.
8. Menyatakan **TERGUGAT** adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum.
9. Menghukum **PENGGUGAT** untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini.
10. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa Turut Tergugat juga telah menyampaikan duplik secara tertulis sebagai berikut :

Bahwa Turut Tergugat tetap berpegang teguh pada dalil-dalil dalam Jawaban terdahulu dan dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, baik dalil dalam Replik maupun Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat.

1. Bahwa segala yang telah Turut Tergugat uraikan dalam Jawaban mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan i Duplik Turut Tergugat *a quo*, sehingga hal-hal yang telah diuraikan dalam Jawaban dianggap telah termuat kembali di dalam Duplik Turut Tergugat *a quo*.
2. Bahwa setelah membaca Replik Penggugat, di dalamnya sama sekali tidak menjawab fakta-fakta hukum yang ada dalam Jawaban Turut Tergugat. Dalil yang terdapat dalam Replik Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa perkara *a quo* menolak seluruh permohonan Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima, dan terhadap dalil Jawaban yang Turut Tergugat ajukan yang tidak dapat dibantah oleh Penggugat, mohon dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagai bukti yang sempurna.

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat tetap berpegang teguh pada eksepsi yang telah Turut Tergugat ajukan dalam Jawaban, karena Penggugat di dalam

Repliknya tidak mampu membantah atau pun memberikan tanggapan yang berdasarkan hukum alas eksepsi- eksepsi yang Turut Tergugat ajukan dalam Jawaban terdahulu.

Eksepsi Gugatan Tidak Jelas (Obscure Libel)

1. Bahwa di dalam Repliknya Penggugat tidak mampu membantah eksepsi Gugatan Obscuur Libel yang Turut Tergugat ajukan. Oleh karenanya, dalil Penggugat dalam Repliknya semakin menunjukkan ketidakjelasan Gugatan yang diajukan Penggugat kepada Turut Tergugat dan cukup beralasan jika Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agarna Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Met Ontvankehjk Verklaard).

Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Alamat (Error In Persona)

1. Bahwa Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada KPKNL Pamekasan (Turut Tergugat) jelas-jelas telah salah alamat (error in persona), sebagaimana telah Turut Tergugat kemukakan dalam Jawaban terdahulu.
2. Bahwa dalam pelaksanaan lelang objek sengketa a quo, Turut Tergugat hanya bertindak sebagai perantara lelang sesuai dengan kewajiban hiukum Turut Tergugat dalam ketentuan hukum yang berlaku (Pasal 7 Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo. Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nonrior 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Bahwa dalam Replik, Penggugat secara nyata memahami dan mengakui kapasitas Turut Tergugat dalam pelaksanaan lelang a quo. Dalam hal ini, Turut Tergugat hanya fasilitator penyelenggara lelang berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Tergugat, serta dalam rangka menjalankan tugas dan fungsi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
4. Bahwa PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya in casu Tergugat dalam Surat Pernyataan Nomor BNISy/SBS/7/1878/R tanggal 30 Maret 2020 juga telah menyatakan bertanggung jawab terhadap tuntutan alas pelaksanaan lelang objek sengketa a quo.

5. Bahwa mengingat Tergugat telah menerbitkan Surat Pernyataan a quo sebagaimana salah satu persyaratan lelang yang telah dipenuhi Tergugat sebagai Penjual/Pemohon Lelang, maka secara tegas patut dinyatakan bahwa Tergugat membebaskan Turut Tergugat dan i segala konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Turut Tergugat atas pelelangan objek perkara a quo.
6. Bahwa selain itu, Turut Tergugat jelas-jelas tidak memiliki hubungan hukum dan tidak ada kaitannya dengan Perjanjian Pembiayaan Murabahah antara Penggugat dengan PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya (Tergugat) tersebut. Oleh karena itu, Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada KPKNL Pamekasan atas pelaksanaan lelang objek sengketa a quo, telah salah alamat (error in persona).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala yang diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap telah termasuk dan termuat kembali ke dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam Repliknya sama sekali tidak terdapat hal-hal yang baru, bahkan pada dasarnya sama dan hanya bersifat mengulang dan i apa yang telah dikemukakan sebelumnya di dalam Gugatan.
3. Bahwa selain daripada itu, dapat Turut Tergugat sampaikan, berdasarkan Risalah Lelang Nomor 75/49/2020 tanggal 03 Juni 2020, pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran, sehingga belum ada peralihan hak kepada pihak manapun, oleh karenanya tidak memiliki akibat hukum/merugikan pihak manapun.
4. Bahwa pada Replik Penggugat Dalam Pokok Perkara tidak terdapat satu dalil pun yang membantah fakta-fakta hukum yang telah Turut Tergugat kemukakan dalam Jawaban, sehingga Penggugat telah mengakui kebenaran dalil-dalil dan fakta-fakta hukum yang Turut Tergugat kemukakan dalam Jawaban.

5. Bahwa dengan tidak adanya tanggapan Penggugat terhadap fakta-fakta hukum yang telah Turut Tergugat kemukakan dalam Jawaban, telah menunjukkan pula bahwa rencana pelaksanaan lelang objek sengketa a quo telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Gugatan yang diajukan Penggugat hanya mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali.

Maka : berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus dengan amar sebagaimana yang telah Turut Tergugat mohonkan dalam Jawaban terdahulu.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi permohonan diberi salinan nilai transaksi terbaru tanggal 26 Mei 2020, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P.1;
2. Fotokopi bukti resi pengiriman dari Tergugat terkait jawaban Tergugat terhadap Permohonan Pemohon (P.1), telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P.2;
3. Fotokopi dari fotokopi akad pembiayaan murabahah nomor 012/MRB81406/80001 /II/17b tanggal 09 Februari 2017, tidak dapat menunjukkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P.3;
4. Fotokopi dari fotokopi pengumuman lelang kedua eksekusi hak tanggungan, tidak dapat menunjukkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P.4;
5. Fotokopi dari fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan PT Bank BNI Syariah, tidak dapat menunjukkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P.5;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat mengajukan alat bukti surat, berupa :

1. Fotokopi dari fotokopi akad pembiayaan murabahah nomor 012/MRB81406/80001/II/17a tanggal 09 Februari 2017, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.1;

2. Fotokopi dari fotokopi akad pembiayaan murabahah nomor 012/MRB81406/80001/II/17b tanggal 09 Februari 2017, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.2;
3. Fotokopi dari fotokopi Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah nomor 012/MRB81406/80001/II/17ab(1) tanggal 31 Juli 2018, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik nomor 3715 atas nama Drs. Ec. H. Abdus Sukkur, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.4;
5. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 361 / 2017 tanggal 13 Juli 2017, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan nomor 1365/2017, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.6;
7. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan Pembiayaan nomor BNISy/SBS/07/1407/2020 tanggal 11 Maret 2020, tidak dapat menunjukkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.7;
8. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan Pembiayaan nomor BNISy/SBS/07/1674/2020 tanggal 20 Maret 2020, tidak dapat menunjukkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.8;
9. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan Pembiayaan nomor BNISy/SBS/07/1817/2020 tanggal 26 Maret 2020, tidak dapat menunjukkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.9;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Surat Pemberitahuan Penilaian Ulang Agunan nomor BNISy/SBS/7/6280 tanggal 04 Desember 2019, tidak dapat menunjukkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.10;
11. Fotokopi Laporan Penilaian atas nama Tri Wahyu Lestari Ningsih tanggal 13 Januari 2020, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.11;

12. Fotokopi dari fotokopi Penetapan Harga Limit Lelang dan Setoran Uang Jaminan Lelang nomor BNISy/SBS/7/1877 tanggal 30 Maret 2020, tidak dapat menunjukkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.12;

Bahwa Turut Tergugat telah diberi kesempatan untuk mengajukan bukti, akan tetapi Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan bukti;

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis pada tanggal 16 Nopember 2020 sedang Turut Tergugat tidak menyampaikan kesimpulan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya, selain menyampaikan tanggapan atas dalil-dalil gugatan Penggugat, Turut Tertugat juga menyampaikan eksepsi;

Menimbang, bahwa dengan adanya eksepsi Turut Tergugat tersebut, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara, majelis lebih dahulu mempertimbangkan eksepsi Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok eksepsi Turut Tergugat adalah sebagai berikut :M

1. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas (Obscur libel) karena Penggugat tidak dapat menunjukkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat serta tidak dapat menunjukkan dasar hukum dan fakta hukumnya;
2. Gugatan Penggugat yang melibatkan KPKNL Pamekasan.dalam perkara ini adalah error in persona, karena Turut Tergugat tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, karena Turut Tergugat dalam melaksanakan lelang hanya sebagai fasilitator melakukan lelang atas permintaan dari Tergugat sebagaimana diatur dalam pasal 7 Undang-undang Lelang (Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblaad 1908 : 189 Jo Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PKM.06/2016

Menimbang, bahwa atas eksepsi Turut Tergugat pada angka (1) majelis menilai sebagai eksepsi yang tidak beralasan hukum, karena terbukti atau tidaknya perbuatan melawan hukum, baik yang dilakukan oleh Tergugat maupun Turut Tergugat sudah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut, oleh karena itu eksepsi Turut Tergugat tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Turut Tergugat pada angka (2) yang menyatakan gugatan Penggugat salah alamat karena Penggugat menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini adalah eksepsi yang tidak berdasarkan hukum, karena sebagaimana dijelaskan Turut Tergugat bahwa Turut Tergugat hanyalah pelaksana Undang-undang untuk melaksanakan lelang atas permintaan Tergugat, sehingga majelis menilai bahwa oleh karena Turut Tergugat yang melaksanakan lelang atas permintaan Tergugat, kemudian dengan adanya lelang tersebut, Penggugat merasa dirugikan, maka sudah tepat Turut Tergugat dijadikan pihak dalam perkara ini, oleh karena itu majelis menilai bahwa eksepsi Turut Tergugat yang menyebutkan gugatan Penggugat error in persona tidak terbukti adanya, karenanya eksepsi Turut Tergugat tersebut harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara

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

Menimbang bahwa Majelis Hakim dan mediator Drs. H Suryadi S.H, telah berusaha mendamaikan Penggugat dan para Tergugat dan agar menyelesaikan gugatannya secara keluarga dan musyawarah, akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menguasai kepada kuasa hukumnya sesuai dengan surat kuasa tanggal 05 Juni 2020 begitu juga Tergugat sesuai dengan Surat Kuasa 19 Juni 2020 Turut Tergugat dengan surat kuasa tanggal 13 Juni 2020 dan para kuasa tersebut telah menunjukkan berita acara sumpah dan kartu anggota yang masih yang masih berlaku, begitu juga kuasa Tergugat telah menunjukkan Penunjukan dari PT Bank BNI Syariah, Turut Tergugat surat kuasa dari Kementerian Keuangan atau yang didelegasikan, oleh karena itu kuasa hukum para Penggugat tersebut telah

memenuhi syarat sebagai kuasa hukum dan sah mewakili Penggugat dan para Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa yang diajukan Penggugat adalah tentang sengketa Ekonomi Syariah antara Penggugat dengan PT Bank BNI Syariah Cabang Surabaya, oleh karena itu perkara ini termasuk diwilayah hukum Pengadilan Agama Suarabaya, oleh karena itu sesuai dengan pasal 49 Undang-undang nomor 7 tahun 1989 yang diubah dengan Undang-undang nomor 3 tahun 2006 dan diubah lagi dengan Undang-undang nomor 50 tahun 2009 secara formil absolut dan relatif dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dalil gugatan Penggugat, jawaban Tergugat dan Turut Tergugat, replik Penggugat, duplik Tergugat dan Turut Tergugat, maka yang menjadi pokok dalam perkara ini adalah Penggugat mohon agar Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena tidak transparan pada pelaksanaan lelang terhadap obyek Hak Tanggungan milik Penggugat, atas sebidang tanah, SHM nomor 3715 semula atas nama Mansur, kemudian dibalik nama menjadi atas nama Penggugat, sebab nilai lelang yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat dibawah limit yang wajar

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut telah dibantah oleh Tergugat, dan Turut Tergugat, sebab menurut Tergugat dan Turut Tergugat, telah melakukan lelang atas agunan telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan sesuai pula dengan perjanjian Pembiayaan;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian dalil-dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat, maka kepada ke dua belah pihak diberi kesempatan untuk mengajukan bukti-bukti secara seimbang dan proporsional untuk membuktikan dalilnya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P.1 s/d P.5 sebaliknya Tergugat juga telah mengajukan bukti T.1a. T. 1b, T. 1c, T.2, T.3a. T.3b, T.4a, T.4b, T.4c, T.5a, T.5b, dan T.6

Menimbang, bahwa Turut Tergugat yang membantah sebagian dalil-dalil gugatan Penggugat tidak menyampaikan bukti apapun;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat, terlebih dahulu dilihat apakah antara Penggugat dengan Tergugat, serta Turut Tergugat ada hubungan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa bukti T.1a dan T.1b terbukti bahwa Penggugat dengan Tergugat telah melakukan Perjanjian Pembiayaan Murabahah, sebagaimana dimuat dalam perjanjian nomor 012/MRB 81406/II/17b tanggal 09 Februari 2017

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak transparan dalam melakukan lelang, sehingga Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena telah melakukan lelang atas agunan milik Penggugat, berupa sebidang tanah SHM nomor 3715 atas nama semula Mansur dan telah dibalik namakan atas nama Tri Wahyu Lestari Ningsih, telah dibantah oleh Tergugat dan Turut Tergugat, sebab menurut Tergugat dan Turut Tergugat pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Penggugat mendalilkan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka ketentuan yang mengatur Perbuatan Melawan hukum adalah pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1365 KHUPerdara disebutkan, bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan melawan hukum adalah Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka yang harus dibuktikan adalah apakah Tergugat dan Turut Tergugat terbukti dalam pelaksanaan lelang telah melanggar hukum atau tidak, apakah menimbulkan kerugian kepada orang lain atau tidak, majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disebutkan diatas, bahwa adanya gugatan Penggugat kepada Tergugat bermula dari Penggugat yang

telah mengajukan permohonan pembiayaan kepada Tergugat, dan atas permohonan Penggugat tersebut telah dikabulkan oleh Tergugat dengan akad murabahan, dengan realisasi pembiayaan sebesar Rp 1.213.999.920 (satu milyar dua ratus tiga belas juta Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan ribu Sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) dengan masa pelunasan selama 180 bulan (bukti P.3, T.1a dan T1b) selanjutnya Penggugat dan Tergugat sepakat, sebagai Jaminannya (agunan) adalah sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya, SHM nomor 3715 atas nama Mansur, kemudian dibalik namakan menjadi nama Tri Wahyu Lestari, dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 361/2017 tanggal 13 Juli 2017

Menimbang, bahwa setelah disepakati dan ditandatangani perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat dalam posita gugatannya, point (3 dan 4) menyebutkan bahwa Penggugat hanya bisa membayar angsuran secara lancar 24 bulan, setelah itu usaha Penggugat mengalami kesulitan keuangan, akhirnya Tergugat menyampaikan surat Peringatan kepada Penggugat sebanyak dua kali, terakhir dengan surat nomor : BNISY/SBS/07/1674/2020 tanggal 20 Maret 2020

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut dibenarkan oleh Tergugat, sehingga Tergugat telah memberi peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 kali agar melunasi tunggakan hutangnya, pertama dengan surat nomor BNISY/SBS/07/1407/2020 tanggal 11 Maret 2020 (bukti T.70 ke dua dengan surat nomor BNISY/SBS/07/1647/2020 tanggal 20 Maret 2020 (bukti T.8) dan ke tiga dengan surat nomor BNISY/SBS/07/1817/2020 tanggal 26 Maret 2020 (bukti T.9) oleh karena itu majelis menilai bahwa telah terbukti bahwa Penggugat telah gagal untuk melunasi angsuran sebagaimana telah disepakati Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya Penggugat tidak bisa melunasi hutangnya kepada Tergugat, sebagaimana telah disepakati, kemudian Tergugat melelang agunan (jaminan) berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya, SHM nomor 3715 atas nama Mansur, kemudian dibalik namakan menjadi nama Tri Wahyu Lestari, apakah tindakan Tergugat melelang

agunan tersebut termasuk perbuatan melawan hukum atau tidak, majelis mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara disebutkan, bahwa “semua persetujuan yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan Penggugat dan diakui oleh Tergugat, Penggugat dan Tergugat telah membuat perjanjian pembiayaan, sebagaimana tertuang dalam surat nomor 012/MRB 81406/II/17b tanggal 09 Februari 2017 dimana dalam pasal 10 ayat (1) disebutkan “Segala harta kekayaan nasabah, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan bagi pelunasan seluruh hutang nasabah yang timbul karena akad:”

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, oleh karena Penggugat telah gagal untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat, maka tindakan Tergugat menjual atau melelang atas agunan sebidang tanah dan bangunan diatasnya dengan SHM nomor 3715 atas nama Mansur, kemudian dibalik namakan menjadi nama Tri Wahyu Lestari harus dinyatakan sah secara hukum, sebagaimana diatur dalam pasal 6 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 yang menyatakan “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”

Menimbang, bahwa tentang dalil gugatan Penggugat pada posita angka (10) petitum angka (2) yang meminta agar Tergugat dinyatakan tidak transparan dan menentukan harga limit lelang, ternyata bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut tidak didukung bukti, sebaliknya Tergugat dengan bukti T.10, T.11 .T.12 terbukti bahwa sebelum pelaksanaan lelang telah dilakukan pengumuman dan pemberitahuan, pelaksanaan lelang serta limit harga lelang, oleh karena itu majelis menilai bahwa Tergugat tidak terbukti tidak transparan dalam pelaksanaan lelang, oleh karena itu gugatan Penggugat pada petitum angka (2) tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana dipertimbangkan diatas, proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan procedure hukum yang berlaku, maka gugatan Penggugat pada petitum angka (4) agar Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sudah tidak beralasan hukum, karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat pada posita angka (13) petitum angka (5) agar Tergugat dihukum membayar ganti rugi materil Rp 820.000.000,- dan kerugian immaterial Rp 500.000.000,- kepada Penggugat sudah tidak berdasarkan hukum, karena sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena gugatan Penggugat pada posita angka (13) petitum angka (5) harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat pada posita angka 14, 15 dan 16 petitum angka 6, 7, 8 juga sudah tidak beralasan hukum, karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 181 ayat (1) HIR siapa pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya, oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul akibat perkara ini ;

Mengingat segala peraturan perundangan yang berlaku dan hukum syar'i yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar : Rp1.433.000,- (satu juta empat ratus tiga puluh tiga ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan berdasarkan hasil musyawarah majelis hakim Pengadilan Agama Surabaya dan diucapkan pada hari Senin tanggal 23 Nopember 2020 bertepatan dengan tanggal 7 Rabiulakhir 1442 Hijriyah, oleh

kami **Drs. Zainal Aripin SH M.Hum** sebagai Ketua Majelis **Drs. Moh. Gofhur MH** dan **Dra. Hj Djirwah** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh **Masfi Handany SH** sebagai Panitera Pengganti, putusan mana dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum, tanpa dihadiri oleh kuasa Penggugat, dan dihadiri kuasa Tergugat dan kuasa Turut Tergugat ;

Ketua Majelis,

ttd

Drs. Zainal Aripin, S.H., M.Hum.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

ttd

ttd

Drs. Moh. Gofhur MH

Dra. Hj Djirwah

Panitera Pengganti,

ttd

Masfi Handany, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Biaya proses	Rp.	75.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp.	1.282.000,00
4. Biaya PNBP	Rp.	30.000,00
5. Biaya Redaksi	Rp.	10.000,00
6. Biaya Materai	Rp.	6.000,00
<hr/>		
Jumlah	Rp.	1.433.000,00
<hr/>		
(satu juta empat ratus tiga puluh tiga ribu rupiah)		