

PUTUSAN

Nomor 3753/Pdt.G/2019/PA.Sby



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN AGAMA SURABAYA

Memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama, dalam sidang Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Ekonomi Syari'ah antara:

DIMAS ARYOSUDARSONO, tempat dan tanggal lahir Semarang, 17 Juli 1976, umur 43 tahun, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Perum Pesona Wahidin Blok H Nomor 12 RT 001 RW 002 Kelurahan Kebomas Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik, selanjutnya disebut Penggugat;

melawan

1. Direksi PT BANK BNI SYARIAH, Tbk Kantor Cabang, beralamat di Jalan Bukit Darmo Boulevard No. 8A-8B Kota Surabaya, selanjutnya disebut Tergugat I;
2. Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan RI cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kepala Kanwil DJKN Jawa Timur cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, beralamat di Jalan Indrapura No. 5 Kota Surabaya, selanjutnya disebut Tergugat II;
3. Ratna Marhaeni, S.H., Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat di Jalan Sunan Giri No. 9 Lamongan, selanjutnya disebut Tergugat III;

Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dapat juga disebut para Tergugat;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan para Tergugat di depan sidang;

TENTANG DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 31 Juli 2019 telah mengajukan gugatan perkara Ekonomi Syari'ah, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya dalam register perkara Nomor 3753/Pdt.G/2019/PA.Sby tanggal 31 Juli 2019, dengan dalil dan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan nasabah dari Tergugat I berdasarkan surat keputusan pembiayaan nomor.SBS/2016/000/56/R dengan Rekening Pembiayaan Nomor.44681586-9 yang dibuat pada tanggal 24 Mei 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I;
2. Bahwa berdasarkan surat keputusan pembiayaan pada posita angka 1 tersebut dijelaskan kepada Penggugat oleh Tergugat I, Penggugat mengajukan pembiayaan murabahah (jual beli) dengan spesifikasi sebagai berikut :

Jenis Pembiayaan : GRIYA IB HASANAH Murabahah

Keperluan : 2.1. Pembelian 1 (satu) unit rumah dengan luas tanah 84 m2 dan luas bangunan 38 m2 dengan sertipikat SHGB nomor 37 berlokasi di Bukit Bintang Residence Kavling C02 Kelurahan SUKOREJO Kecamatan Lamongan Kabupaten Lamongan Provinsi Jawa Timur.

2.2. Pembelian (satu) unit rumah dengan luas tanah 84 m2 dan luas bangunan 38 m2 dengan sertipikat SHGB nomor 35 berlokasi di Bukit Bintang Residence Kavling C03 Kelurahan SUKOREJO Kecamatan Lamongan Kabupaten Lamongan Provinsi Jawa Timur.

2.3. Pembelian (satu) unit rumah dengan luas tanah 100 m2 dan luas bangunan 45 m2 dengan sertipikat SHGB nomor 45 berlokasi di Bukit Bintang Residence Kavling D07 Kelurahan SUKOREJO Kecamatan Lamongan Kabupaten Lamongan.

Harga Perolehan : Rp1.110.000.000,- (Satu Milyar Seratus Sepuluh Juta Rupiah)

Jangka Waktu : 180 (Seratus Delapan Puluh) bulan sejak penanda tangan akad Murabahah.

Angsuran : Rp 7.888.333,- (Tujuh Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Delapan Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Tiga Rupiah)

Jaminan : 2.a. 1 (satu) unit rumah dengan luas tanah 84 m² dan luas bangunan 38 m² berlokasi di Bukit Bintang Residence Kavling C03 Kelurahan Sukorejo Kecamatan Lamongan Kabupaten Lamongan Propinsi Jawa Timur dengan bukti kepemilikan SHGB no.35 tanggal 22/07/2014 atas nama PT.Bukit Bintang Perkasa dan balik nama menjadi Dimas Aryosudarsono dan IMB No.....Terhadap jaminan akan diikat HT 1 Rp600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah)

2.b 1 (satu) unit rumah dengan luas tanah 84 m² dan luas bangunan 38 m² berlokasi di Bukit Bintang Residence Kavling C02 Kelurahan sukorejo,Kecamatan Lamongan ,kabupaten Lamongan Propinsi Jawa Timur dengan bukti kepemilikan SHGB no.37 tanggal 22/07/2014 atas nama PT.Bukit Bintang Perkasa dan balik nama menjadi Dimas Aryosudarsono dan IMB No.....Terhadap jaminan akan diikat HT 1 Rp600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah)

2.c 1 (satu) unit rumah dengan luas tanah 100 m² dan luas bangunan 45 m² berlokasi di Bukit Bintang Residence Kavling D07 Kelurahan sukorejo,Kecamatan Lamongan ,kabupaten Lamongan Propinsi Jawa Timur dengan bukti kepemilikan SHGB no.45 tanggal 22/07/2014 atas nama PT.Bukit Bintang Perkasa dan balik nama menjadi Dimas Aryosudarsono dan IMB No.....Terhadap jaminan akan diikat HT 1 Rp600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah)

3. Bahwa sewaktu melakukan penandatanganan akad Murabahah antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat TERGUGAT III, Penggugat tidak diberikan salinan (copy) dari akad Murabahah tersebut baik oleh Tergugat I maupun Tergugat III, sehingga Penggugat tidak memiliki kesempatan untuk membaca dan memahami lebih rinci mengenai isi akad perjanjian murabahah tersebut;
4. Bahwa Penggugat telah mengangsur pembiayaan tersebut melalui Rekening Nomor 044-6417-347 selama 5 kali dengan total sebesar Rp

39.500.000,- (Tiga Puluh Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) Dengan perincian sebagai berikut:

- a. Bayar angsuran tanggal 27 oktober 2016 Rp7.900.000 (Tujuh Juta Sembilan Ratus Ribu Rupiah)
 - b. Bayar angsuran tanggal 17 november 2016 Rp7.900.000 (Tujuh Juta Sembilan Ratus Ribu Rupiah)
 - c. Bayar angsuran tanggal 19 desember 2016 Rp7.900.000 (Tujuh Juta Sembilan Ratus Ribu Rupiah)
 - d. Bayar angsuran tanggal 17 januari 2017 Rp7.900.000 (Tujuh Juta Sembilan Ratus Ribu Rupiah)
 - e. Bayar angsuran tanggal 17 februari 2017 Rp7.900.000 (Tujuh Juta Sembilan Ratus Ribu Rupiah)
5. Bahwa perlu juga Penggugat jelaskan kepada Ketua Pengadilan Agama Surabaya melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, objek yang menjadi jual beli dari akad Murabahah tersebut merupakan milik Penggugat sendiri, dan secara fakta tidaklah terjadi transaksi Murabahah (Jual Beli) antara Penggugat dan Tergugat I.
 6. Bahwa berdasarkan Undang undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 2 dijelaskan bahwa Perbankan Syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan **Prinsip Syariah**, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian:
 7. Bahwa asas **Prinsip Syariah** yang dimaksud pada posita angka 6 tersebut dijelaskan lebih lanjut pada Bagian Ketiga tentang Larangan Bagi Bank Syariah dan UUS Pasal 24, Pasal 25 dan Pasal 26 Undang undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang pada intinya Bank Syariah dalam menjalankan Prinsip Syariah tersebut **wajib tunduk kepada prinsip syariah dan harus berpedoman kepada Fatwa Majelis Ulama Indonesia.**
 8. Bahwa berdasarkan posita angka 7 tersebut Majelis Ulama Indonesia telah mengeluarkan Fatwa dengan **No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah** untuk dapat dijadikan pedoman Tergugat I dalam melaksanakan kegiatan perbankan syariah khususnya dalam hal Murabahah (Jual Beli) kepada Nasabah;

9. Bahwa dalam Fatwa Majelis Ulama Indonesia pada posita angka 8 tersebut pada intinya menjelaskan bahwa objek jual beli yang dapat dilakukan oleh Pihak haruslah bukan merupakan objek yang dimiliki oleh nasabah atau pemohon, sedangkan dalam perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I pada faktanya objek yang menjadi jual beli tersebut merupakan objek yang dimiliki oleh Penggugat sendiri (Posita angka 5) dan akibatnya tidaklah terjadi transaksi murabahah (jual beli) melainkan transaksi qard (pinjam meminjam uang) dengan ada tambahan uang (Riba) didalamnya dan hal ini hukumnya adalah Haram sesuai dengan Fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Bunga (Interst/Fa'idah);
10. Bahwa akibat dari yang telah dijelaskan pada posita angka 9 tersebut diatas maka akad tersebut pada pelaksanaannya menjadi kegiatan pinjam meminjam uang (qard) antara Penggugat dan Tergugat I dengan ada tambahan uang (berupa keuntungan bank dan biaya-biaya tambahan lain selain dari uang yang telah dimanfaatkan/dipinjam oleh Penggugat) dalam pengembalian hutang pokok didalamnya dan hal ini hukumnya adalah Riba dan Haram sesuai dengan Fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Bunga (Interst/Fa'idah).
11. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat III yang membuat akad Murabahah (Jual Beli) antara Penggugat dengan Tergugat I dengan Objek Jual Beli yang merupakan milik Penggugat sendiri dan pada faktanya tidaklah terjadi transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I serta pada pelaksanaannya merupakan kegiatan pinjam meminjam uang (qard) seperti yang telah dijelaskan pada posita angka 9 dan 10 merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
12. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat III (pada Posita angka 3) yang tidak memberikan salinan akad Murabahah (Jual Beli) kepada Penggugat sehingga Penggugat tidak memiliki kesempatan untuk mempelajari akad tersebut lebih lanjut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan atau setidaknya tidaknya telah mewujudkan suatu itikad tidak baik/buruk Tergugat I kepada Penggugat.

13. Bahwa dikarenakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah diuraikan pada posita Gugatan diatas maka Penggugat mohon pada Ketua Pengadilan Agama Surabaya melalui majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membatalkan Akad Murabahah (Jual Beli) yang dibuat dihadapan Tergugat III antara Penggugat dengan Tergugat I dengan segala akibat hukumnya;
14. Bahwa perlu juga kiranya Penggugat kemukakan kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini, bahwa jangka waktu pembayaran fasilitas pembiayaan akad murabahah ini adalah 180 (seratus delapan puluh) bulan terhitung sejak ditanda tangannya akad murabahah tahun 2016, akan tetapi Tergugat I telah dengan terburu-buru telah membuat estimasi tunggakan secara keseluruhan yang ditagihkan kepada Penggugat yang tentunya hal tersebut memberatkan Penggugat yang mana hal tersebut belumlah jatuh tempo;
15. Bahwa selanjutnya Tergugat I dengan terburu-buru mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan dan melakukan koordinasi melalui Tergugat II (Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)) Surabaya sehingga akhirnya Tergugat II mengeluarkan surat keputusan lelang nomor S3233/WKN.10/KNL.01/2019;
16. Bahwa perbuatan Tergugat II yang dengan segera dan tergesa-gesa mengeluarkan/menerbitkan surat keputusan penetapan lelang Nomor S3233/WKN.10/KNL.01/2019 tersebut adalah sangat prematur (tergesa-gesa) dikarenakan objek jaminan dan jangka waktu akad antara Penggugat dan Tergugat I belumlah Jatuh Tempo;
17. Bahwa perbuatan Tergugat I yang dengan terburu-buru mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan dan melakukan koordinasi melalui Tergugat II (Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)) Surabaya serta perbuatan Tergugat II yang mengeluarkan surat keputusan lelang nomor S3233/WKN.10/KNL.01/2019 dengan sangat terburu-buru dan tergesa gesa, maka pelelangan barang jaminan milik Penggugat secara hukum menjadi patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dan tidak memiliki kekuatan hukum;

18. Bahwa dikarenakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik yang masih ingin melakukan pembayaran pokok hutang yang diberikan oleh Tergugat I berdasarkan uraian-uraian posita yang telah dijelaskan diatas maka Penggugat mohon pada Ketua Pengadilan Agama Surabaya cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Gugatan ini untuk menyatakan menetapkan melakukan penghentian atas permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I;
19. Bahwa dikarenakan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I masuk dalam kategori sengketa ekonomi syariah dan Para Pihak telah memilih domisili penyelesaian perselisihan hukum di Pengadilan Agama Surabaya serta berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU/X/2012 bahwa penyelesaian sengketa ekonomi syariah/perbankan syariah sepenuhnya menjadi kewenangan absolut Pengadilan Agama, maka Pengadilan Agama Surabaya berwenang untuk mengadili perkara Gugatan ini;

Berdasarkan uraian pada posita-posita gugatan diatas Penggugat mohon pada Ketua Pengadilan Agama Surabaya cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat merupakan Penggugat yang beritikad baik;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat III yang tidak memberikan salinan akad murabahah antara Penggugat dan Tergugat I kepada Penggugatan merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang telah melanggar Undang undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah serta melanggar Fatwa Majelis Ulama Indonesia **No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah** sehingga mengakibatkan hukum murabahah (jual beli) tersebut berubah menjadi hukum Qard (pinjam meminjam uang) dengan ada tambahan didalamnya dan hal ini hukumnya adalah Riba dan Haram sesuai dengan Fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor 1

Tahun 2004 Tentang Bunga (Interst/Fa'idah) adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan membatalkan dan menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum akad murabahah antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat Tergugat III dengan segala akibat hukumnya karena Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan telah melanggar Undang undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah serta melanggar Fatwa Majelis Ulama Indonesia **No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah**;
6. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum surat keputusan lelang eksekusi hak tanggungan nomor S3233/WKN.10/KNL.01/2019 yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat II;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sesuai ketentuan yang berlaku;

Atau :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II yang diwakili kuasanya telah datang menghadap di depan sidang, sedangkan Tergugat III tidak datang menghadap ke depan sidang walaupun telah dipanggil secara resmi dan patut;

Bahwa di depan sidang tersebut, Tergugat I cq. Group Head PT Bank Syariah Mandiri Cabang Pembantu Surabaya Jemur Handayani diwakili kuasanya sebanyak 11 (sebelas) karyawan PT Bank Syariah Mandiri Cabang Pembantu Surabaya Jemur Handayani menyerahkan Surat Kuasa Khusus Nomor 20/052-KUA/LGG tanggal 05 September 2018 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya pada tanggal 03 Oktober 2018 di bawah register Nomor 3455/Kuasa/10/2018/PA.Sby dilampiri Surat Tugas Nomor 20/533-3/LGG tanggal 05 September 2018;

Bahwa dengan adanya bukti surat tersebut, yakni Surat Kuasa Khusus beserta lampirannya, maka 11 (sebelas) karyawan PT Bank Syariah Mandiri Cabang Pembantu Surabaya Jemur Handayani, dinilai sah dan mempunyai kedudukan hukum (legal standing) mewakili pemberi kuasa (Tergugat I) untuk melakukan tindakan hukum / beracara dalam perkara in casu di Pengadilan Agama Surabaya;

Bahwa di depan sidang tersebut, Tergugat II cq. PEMERINTAH RI cq. Departemen Keuangan cq. Direktur Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi cq. Kepala Kanwil DJKN Jawa Timur cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, Jl. Indrapura No. 5 Kota Surabaya diwakili kuasanya sebanyak 6 (enam) karyawan Kementerian Keuangan RI menyerahkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-1021/MK.6/2018 tanggal 21 September 2018 dilampiri Surat Tugas Nomor 20/533-3/LGG tanggal 08 Agustus 2018:

Bahwa dengan adanya bukti surat tersebut, yakni Surat Kuasa Khusus beserta lampirannya, maka 6 (enam) karyawan Kementerian Keuangan RI Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, dinilai sah dan mempunyai kedudukan hukum (legal standing) mewakili pemberi kuasa (Tergugat III) untuk melakukan tindakan hukum / beracara dalam perkara in casu di Pengadilan Agama Surabaya;

Bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan damai para pihak berperkara di depan sidang, namun tidak berhasil;

Bahwa terhadap para pihak berperkara juga telah diupayakan damai melalui mediasi sebanyak dua kali (tanggal 06 dan 20 September 2018) dengan mediator, Dr. H. TAMAT ZAIFUDIN, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Agama Surabaya, dan dilaporkan kepada Majelis Hakim pada tanggal 20 September 2019, bahwa mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Bahwa kemudian pemeriksaan perkara ini dimulai dengan dibacakannya gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat tanpa adanya perubahan maupun tambahan;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I menyampaikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa **TERGUGAT I** (in casu **PT Bank BNI Syariah**) dengan ini mengajukan **EKSEPSI**, berdasarkan alasan serta dasar hukum sebagai berikut berikut:

A. OBYEK GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa **PENGGUGAT** tidak jelas dalam merumuskan masalah dan dasar hukum (*RECHTELIJKE GROUND*) yang menjadi Dasar Hukum Gugatan (*FUNDAMENTUM PUTENDI*) yaitu apakah **TERGUGAT I** melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sesuai Pasal 1365 KUHPerdata atau melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) dari pelaksanaan akad pembiayaan sesuai Pasal 1243 KUHPerdata.
2. Bahwa formulasi gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** tidak jelas dan kabur. **PENGGUGAT** mencampuradukkan antara gugatan Wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini terlihat dalam **posita angka 1** dalil gugatan **PENGGUGAT** yang mana **PENGGUGAT** menyatakan telah menandatangani akad pembiayaan rumah dengan **TERGUGAT I**. Namun selanjutnya dalam gugatan secara keseluruhan, **PENGGUGAT** pada intinya menyatakan bahwa **TERGUGAT** telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**.
3. Pasal 1365 KUHPerdata menegaskan :
“perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum dan ada hukum yang dilanggar, mengakibatkan adanya kerugian, dimana kerugian-kerugian dan perbuatan tersebut harus ada hubungannya langsung.”
Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, unsur-unsur pokok yang harus dipenuhi dari Perbuatan melawan hukum yaitu:
 - a. Adanya tindakan yang melawan hukum;
 - b. Ada kesalahan pada pihak yang melakukan dan;
 - c. **Adanya kerugian yang diderita.**

4. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut adalah bersifat kumulatif, sehingga dengan tidak dipenuhinya salah satu dari unsur tersebut maka perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

Bahwa **PENGGUGAT** dalam gugatannya **tidak dapat menjelaskan dan tidak dapat membuktikan** bahwa tindakan **TERGUGAT I** telah **memenuhi ketiga unsur Perbuatan Melawan Hukum di atas**. Dalam gugatannya **PENGGUGAT** tidak terdapat suatu nilai kerugian yang dialami baik secara materil maupun immateril oleh **PENGGUGAT**.

5. Bahwa dalil gugatan yang demikian tentunya **tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan yakni harus jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*)** sebagaimana diatur pasal 8 Rv. Dengan tidak terpenuhinya syarat formil suatu gugatan maka gugatan tersebut harus dinyatakan **GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**, sebagaimana dikuatkan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1343 K/Sip/1975** tanggal 15 Mei 1979 yang menyatakan, "*karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena tidak memenuhi persyaratan formil*".

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa **TERGUGAT I** (in casu **PT Bank BNI Syariah**) dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan **PENGGUGAT** dalam **GUGATAN**, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh **TERGUGAT I**. Bahwa dalil-dalil **TERGUGAT I** 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 I** 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 hubungan hukum antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I**

berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 051/MRB81403/80001/V/16 tanggal 27 Mei 2016, adapun pembiayaan tersebut diperlukan untuk pembelian Rumah Baru Bukit Bintang Residence Kav. C 03, C 02, dan D 07, dengan maksimum pembiayaan yang diterima oleh **PENGGUGAT** sebesar Rp. 1.419.900.032,- (*satu milyar empat ratus sembilan belas juta sembilan ratus ribu tiga puluh dua rupiah*), dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 35/Lamongan, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 37/Lamongan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 45/Lamongan yang dituliskan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 11/2017 tanggal 31 Maret 2017 yang kemudian terbit Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 1787/2017 tanggal 02 Agustus 2017.

3. Bahwa dalil dalam posita gugatan **PENGGUGAT** pada angka 3 dan 12 yang pada intinya menyebutkan bahwa “...*PENGGUGAT tidak diberikan salinan (copy) dari Akad Murabahah tersebut baik oleh TERGUGAT I maupun TERGUGAT III, sehingga PENGGUGAT tidak memiliki kesempatan untuk membaca dan memahami lebih rinci mengenai isi akad perjanjian Murabahah...*” “...*merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan atau setidak-tidaknya telah mewujudkan suatu itikad tidak baik/buruk...*” merupakan **dalil yang mengada-ngada dan tidak sesuai dengan fakta sebenarnya.**

Bahwa salinan dari akad pembiayaan ataupun salinan dari surat-surat lainnya dapat **TERGUGAT I** berikan apabila ada permintaan secara langsung dari **PENGGUGAT** selaku Nasabah Pembiayaan. Akan tetapi, pada faktanya **PENGGUGAT I tidak pernah meminta kepada TERGUGAT I** terkait dengan salinan dari akad pembiayaan ataupun salinan dari surat-surat lainnya.

Lebih lanjut antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** telah **SEPAKAT** untuk mengikatkan diri dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 051/MRB81403/80001/V/16 tanggal 27 Mei 2016. Dengan telah disepakatinya akad pembiayaan tersebut, maka **PENGGUGAT** dengan

TERGUGAT I telah mengetahui dan menyetujui terhadap isi dari tiap pasal dalam akad tersebut, **YANG DIBUKTIKAN** dengan adanya paraf **PENGGUGAT** di tiap halaman dan adanya tanda tangan **PENGGUGAT** di akhir halaman dari akad tersebut.

Dengan demikian, **SANGAT TIDAK TEPAT** apabila **PENGGUGAT** dalam dalil gugatannya mempermasalahkan mengenai isi dari akad pembiayaan tersebut dengan dalih bahwa **PENGGUGAT** tidak memiliki kesempatan untuk membaca dan memahami isi dari akad pembiayaan murabahah tersebut.

Pasal 1338 KUHPerdara menegaskan :

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

Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara tersebut, **PENGGUGAT** wajib mentaati dan melaksanakan isi Perjanjian dengan itikad baik. Namun faktanya, hal tersebut telah diingkari oleh **PENGGUGAT** bahkan **PENGGUGAT** mengajukan gugatan dengan alasan-alasan yang tidak berdasar hukum.

4. Bahwa dalil dalam posita gugatan **PENGGUGAT** pada angka 4 yang pada intinya **PENGGUGAT** menyebutkan telah melakukan pembayaran sebanyak 5 kali dengan total sebesar Rp 39.500.000,- (*tiga puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah*) merupakan **dalil yang tidak dapat dipertimbangkan.**

Berdasarkan Akad Murabahah Nomor: 051/MRB81403/80001/V/16 tanggal 27 Mei 2016 total angsuran yang harus disetorkan oleh **PENGGUGAT** adalah 180 bulan dengan total sebesar Rp 1.419.900.032 Namun, berdasarkan dalil posita di atas **PENGGUGAT** baru melakukan pembayaran sebanyak 5 kali.

Dengan demikian terdapat kewajiban yang belum dilaksanakan oleh **PENGGUGAT** yang berakibat kerugian bagi **TERGUGAT I** sehingga dalil tersebut tidak dapat dipertimbangkan.

5. Bahwa dalil dalam posita gugatan **PENGGUGAT** pada angka 5, 6, 7, 8, 9, 10, dan 11 yang pada intinya menyebutkan *“...obyek yang menjadi jual*

beli dari akad Murabahah tersebut merupakan milik PENGGUGAT sendiri, dan secara fakta tidaklah terjadi transaksi Murabahah... ..Bahwa objek jual beli yang dapat dilakukan oleh para pihak haruslah bukan merupakan obyek yang dimiliki oleh nasabah atau pemohon akibatnya tidak terjadilah murabahah (jual beli) melainkan transaksi qard...” merupakan dalil yang tidak cermat dan keliru.

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, dijelaskan bahwa pihak bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, dengan cara pihak bank membeli barang yang diperlukan nasabah, kemudian pihak bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual beserta keuntungannya.

Berdasarkan Pasal 2 Akad Murabahah Nomor: 051/MRB81403/80001/V/16 tanggal 27 Mei 2016 telah dijelaskan perincian dari kewajiban yang harus dibayarkan oleh nasabah dhi. **PENGGUGAT** kepada pihak bank dhi. **TERGUGAT I** yaitu terdiri dari harga perolehan barang yang menjadi objek pembiayaan, keuntungan bank, dan harga jual kepada nasabah. Dengan demikian, unsur jual beli telah sesuai dengan yang diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

Dengan demikian, apabila **PENGGUGAT** mempermasalahkan perihal tidak terjadi transaksi jual-beli/Murabahah antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** merupakan dalil yang **keliru dan tidak cermat**.

Dapat **TERGUGAT I** sampaikan, berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang Al-Qard dalam ketentuan pertama (ketentuan umum al-qard) dijelaskan bahwa Al-Qard adalah pinjaman yang diberikan kepada nasabah (*muqtaridh*) yang memerlukan, Nasabah al-qard wajib mengembalikan jumlah pokok yang diterima pada waktu yang telah disepakati bersama.

Dengan demikian konsep Qard berbeda dengan Murabahah, begitu pula dalam pelaksanaannya.

Berdasarkan **Pasal 1365 KUHPerdata**, 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 pada faktanya **TERGUGAT I** tidak pernah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku (hukum positif maupun fatwa dewan syariah nasional – MUI) dan semua yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lebih lanjut, **PENGGUGAT** dalam dalil gugatannya tidak menjelaskan secara rinci perhitungan dari kerugian yang dialami oleh **PENGGUGAT** sehingga kerugian yang disebutkan dalam dalil gugatan **PENGGUGAT** adalah tidak sesuai dengan faktanya.

6. Bahwa dalil dalam posita **PENGGUGAT** pada angka 13 yang pada intinya menyebutkan bahwa “*...Dikarenakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ...Penggugat mohon pada Ketua Pengadilan Agama Surabaya untuk membatalkan akad murabahah (jual beli) yang di buat dihadapan Tergugat III...*” merupakan **dalil yang tidak tepat**.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata yang menjelaskan syarat sahnya perjanjian yaitu:

1. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian
2. Kecakapan para pihak dalam perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Sebab yang halal

Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 1381 KUH Perdata, unsur-unsur yang dapat mengakibatkan perikatan/perjanjian hapus yaitu:

1. Karena pembayaran
2. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
3. Karena pembaruan utang

4. Karena perjumpaan utang atau kompensasi
5. Karena pencampuran utang
6. Karena pembebasan utang
7. Karena musnahnya barang yang terutang
8. Karena kebatalan atau pembatalan
9. Karena berlakunya suatu syarat pembatalan

Berdasarkan hal tersebut di atas, suatu perjanjian dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat subjektif yaitu kesepakatan dan kecakapan para pihak, **pada faktanya** syarat subjektif tersebut telah terpenuhi dan tidak cacat hukum. Sedangkan dalil gugatan tersebut tidak tepat apabila **PENGGUGAT** meminta Akad Murabahah *a quo* dibatalkan atau dihapuskan karena tidak memenuhi unsur-unsur yang dapat mengakibatkan hapusnya perikatan/perjanjian.

7. Bahwa dalil dalam posita **PENGGUGAT** pada angka 14 s.d. 18 yang intinya menyebutkan bahwa *"...jangka waktu pembayaran fasilitas pembiayaan akad murabahah ini adalah 180 (seratus delapan puluh) bulan terhitung 2016, tetapi Tergugat I terburu-buru telah membuat estimasi tunggakan secara keseluruhan..."* *"...Bahwa perbuatan Tergugat II yang dengan segera dan tergesa-gesa mengeluarkan surat keputusan penetapan lelang sangat prematur dikarenakan objek jaminan dan jangka waktu akad belum jatuh tempo."* *"... perbuatan Tergugat I terburu-buru mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan dan melakukan koordinasi melalui Tergugat II (KPKNL) sehingga mengeluarkan surat keputusan lelang..., maka pelelangan barang jaminan milik Penggugat secara hukum menjadi patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dan tidak memiliki kekuatan hukum."* merupakan **dalil yang tidak tepat.**

Bahwa pada faktanya, **PENGGUGAT** tidak mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajibannya kepada **TERGUGAT I**. Berdasarkan catatan administrasi yang dimiliki **TERGUGAT I**, bahwa **PENGGUGAT** mulai tidak membayar kewajibannya (menunggak) sejak tanggal 25 Mei 2017. **TERGUGAT I** telah melakukan negosiasi dan musyawarah dengan

PENGGUGAT untuk menemukan penyelesaian terbaik atas tunggakan angsuran pembiayaan, akan tetapi tidak membuahkan hasil positif dan usaha terakhir yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** adalah menegur/memperingatkan **PENGGUGAT** melalui surat-surat sebagai berikut :

- Surat Somasi I Nomor: 814/07/4683/2017 tanggal 12 Oktober 2017;
- Surat Somasi II Nomor: 814/07/202/2018 tanggal 17 Januari 2018;
- Surat Somasi III Nomor: 814/07/914/2018 tanggal 01 Maret 2018.

Dengan demikian, apabila **PENGGUGAT** melakukan wanprestasi, maka **TERGUGAT I** dapat melakukan eksekusi terhadap agunan/jaminan pembiayaan yang telah diberikan oleh **PENGGUGAT** yaitu SHGB No. 35, 37, dan 45 dengan berdasarkan pada ketentuan **Pasal 6 jo. Pasal 11 ayat (2) angka E UU Hak Tanggungan**, yang 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 Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh Pemegang Hak Tanggungan (sebagaimana yang diberikan oleh UU Hak Tanggungan). Sedangkan untuk menggunakan hak tersebut, harus terdapat cidera janji oleh Nasabah/Debitur atas perjanjian yang telah disepakati.

Bahwa hal tersebut diperkuat dengan ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 11/2017 tanggal 31 Maret 2017 pada Sertipikat Hak Tanggungan No. 1787/2017 tanggal 02 Agustus 2017 dimaksud, pada intinya disebutkan : “Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas oleh pihak pertama, **pihak kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa,**

untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama : a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian, b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat cara dan syarat-syarat penjualan, c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi, d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan, e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasai utang debitur tersebut di atas”.

Bahwa dengan demikian, **apabila debitur cidera janji** maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang. **Pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kantor lelang** untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan.

8. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas dan tegas bahwasanya Gugatan dari **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** 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 verklaad)**.

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

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi **TERGUGAT I** untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan **PENGGUGAT** seluruhnya atau setidaknya menyatakan **GUGATAN PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan **PENGGUGAT** seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*);
2. Menyatakan **PENGGUGAT** adalah **PENGGUGAT** yang tidak benar dan beritikad buruk;
3. Menyatakan **TERGUGAT I** adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum;
4. Menyatakan **TERGUGAT I** tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh **PENGGUGAT**;
5. Menyatakan Akad Murabahah Nomor: 051/MRB81403/80001/V/16 tanggal 27 Mei 2016 antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** adalah Sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi para pihak
6. Menghukum **PENGGUGAT** untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini;
7. 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 atas pertanyaan Majelis Hakim, Tergugat I menyatakan tetap pada jawabannya, tanpa ada perubahan maupun tambahan;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II juga menyampaikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa dasar perikatan yang menjadi sumber gugatan adalah Perjanjian Pokok / Perjanjian Kredit yang berupa Akta Pengakuan Hutang Nomor 051/MRB81403/80001/V/16 yang dibuat oleh Penggugat sebagai Debitur dan Tergugat I sebagai Kreditur pada tanggal 27 Mei 2016.
2. Bahwa ketika Perjanjian tersebut dibuat, Penggugat bertindak sebagai Debitur dengan persetujuan istri bernama **Indrasari**, ikut menandatangani Akta Pengakuan Hutang Nomor 051/MRB81403/80001/V/16.

3. Bahwa di dalam gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan bagaimana kedudukan hukum dari **Indrasari**, yang ikut sebagai pihak yang terikat perjanjian pokok Akta Pengakuan Hutang Nomor 051/MRB81403/80001/V/16 tanggal 27 Mei 2016, yang tentunya memiliki hak dan kewajiban yang sama terhadap isi perjanjian dan terhadap objek yang dijadikan jaminan pelunasan hutang.
4. Bahwa di dalam surat gugatannya pada halaman 1, Penggugat menyatakan bahwa status perkawinannya saat ini adalah Menikah. Apabila benar demikian, tentu istri Penggugat juga haruslah ikut sebagai pihak yang ditarik dalam perkara ini agar syarat formil gugatan terpenuhi. Apalagi jika istri Penggugat saat ini masih **Indrasari** yang berstatus sebagai istri Penggugat ketika Akta Pengakuan Hutang Nomor 051/MRB81403/80001/V/16 dibuat, tentu memiliki hak dan kewajiban yang sama terhadap akibat hukum dari perjanjian hutang.
5. Bahwa dengan tidak disertakannya **Indrasari** sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat tentu menjadi kurang lengkap secara formil karena kurang pihak. Oleh karena itu sudah sepatutnya jika Tergugat II mohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat menyatakan gugatan Penggugat *a quo* yang demikian merupakan gugatan yang sangat tidak jelas, kabur dan oleh karenanya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Perkara yang Diajukan oleh Tergugat I Kepada Tergugat II Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.

3. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat adalah terkait dengan tugas dan wewenang Tergugat II, yaitu pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas barang tidak bergerak yang dilaksanakan oleh Tergugat I

melalui perantaraan Tergugat II pada tanggal 27 Agustus 2019 terhadap objek berikut:

1. Sebidang tanah seluas 84 m², berikut bangunan yang berdiri di atasnya, sesuai SHGB No. 35, atas nama Dimas Aryosudarsono *in casu* Penggugat, terletak di Desa Sukorejo, Kecamatan Lamongan, Lamongan.
2. Sebidang tanah seluas 100 m², berikut bangunan yang berdiri di atasnya, sesuai SHGB No. 45, atas nama Dimas Aryosudarsono *in casu* Penggugat, terletak di Desa Sukorejo, Kecamatan Lamongan, Lamongan.
3. Sebidang tanah seluas 84 m², berikut bangunan yang berdiri di atasnya, sesuai SHGB No. 37, atas nama Dimas Aryosudarsono *in casu* Penggugat, terletak di Desa Sukorejo, Kecamatan Lamongan, Lamongan.

(Selanjutnya akan dapat disebut sebagai **Objek Perkara**)

4. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut dimintakan pelaksanaannya kepada Tergugat II oleh Tergugat I melalui surat Nomor SBS/07/781/2019 tanggal 25 Februari 2019 hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang. Bahwa terhadap permintaan tersebut, Tergugat II telah melakukan verifikasi kelengkapan dokumen persyaratan lelang sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 (**PMK 27/2016**) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, dan berkas permohonan tersebut telah dinyatakan lengkap secara **formal** sesuai dengan syarat-syarat permohonan lelang esekusi hak tanggungan dan kemudian ditindaklanjuti oleh Tergugat II dengan menerbitkan surat Nomor S-3233/WKN.10/KNL.01/2019 tanggal 20 Mei 2019 hal Penetapan Jadwal Lelang yang ditujukan kepada Pemohon Lelang yaitu Tergugat I yang pada intinya menetapkan jadwal pelaksanaan lelang pada tanggal 27 Agustus 2019.

Bahwa penerbitan Surat Penetapan Jadwal Lelang tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa *“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”*

5. Bahwa jadwal pelaksanaan lelang telah diumumkan melalui Selebaran/Pengumuman Tempel Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 29 Juli 2019 dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada surat kabar Harian Memorandum yang terbit pada tanggal 13 Agustus 2019. Hal ini sesuai amanat Pasal 54 PMK 27/2016 yang berbunyi sebagai berikut:

(1) Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. *Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;*
- b. *Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan*
- c. *Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.*

6. Bahwa guna memenuhi ketentuan persyaratan lelang, Tergugat II telah mengajukan permintaan penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas objek lelang kepada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II dan terhadap permintaan tersebut telah diterbitkan SKPT Nomor:

132/SKPT/VIII/2019, 133/SKPT/VIII/2019 dan 134/SKPT/VIII/2019 tanggal 26 Agustus 2019 yang menerangkan bahwa objek lelang *in casu* objek perkara benar-benar terdaftar atas nama Dimas Aryosudarsono yang ketika lelang dilaksanakan berkedudukan sebagai debitur yang wanprestasi.

Pasal 25 PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

- (1) *Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan setempat.*
- (2) *Permintaan penerbitan SKT/SKPT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.*

7. Bahwa pada tanggal yang telah dijadwalkan, lelang eksekusi hak tanggungan *in casu* objek perkara telah dilaksanakan dan tidak ada yang mengajukan penawaran (Tidak Ada Peminat) terhadap objek lelang, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 828/45/2019 tanggal 27 Agustus 2019. Dengan demikian belum ada peralihan hak atas objek perkara.
8. Bahwa dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Tergugat II telah melaksanakan prosedur lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek perkara sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku.

Tergugat II Menolak Dengan Tegas Dalil dan Petitum Penggugat Yang Meminta Kepada Majelis Hakim Untuk Menyatakan Batal dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Objek Perkara

9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil dan petitum Penggugat yang meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan objek perkara.
10. Bahwa berdasarkan fakta serta dalil gugatan Penggugat pula diketahui Penggugat hanya melakukan pembayaran sebanyak 5 kali dengan total sebesar Rp 39.500.000,00 (bulan Oktober 2016 s.d. Februari 2017) terhadap Perjanjian Kredit Nomor 051/MRB81403/80001/V/16 tanggal 27 Mei 2016 dengan plafon sebesar Rp 1.419.900.032,00 (satu milyar empat ratus sembilan belas juta sembilan ratus ribu tiga puluh dua rupiah) dalam

jangka waktu 180 bulan terhitung sejak tanggal 27 Mei 2016 sampai dengan 26 Mei 2031, maka atas dasar tersebut Penggugat dikategorikan sebagai kredit macet/wanprestasi meskipun jangka waktu perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I belum jatuh tempo.

11. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek perkara ini dilakukan atas alasan cidera janji oleh Debitur *in casu* Penggugat, hal ini ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 6 dan pasal 20 ayat 1 yang memberi hak menjual objek Hak Tanggungan oleh Kreditur *in casu* Tergugat I atas alasan Debitur cidera janji. Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1243 KUH Perdata : cidera janji, yaitu:
 - a) Lalai memenuhi perjanjian
 - b) Tidak membayar dalam jangka waktu yang ditentukan
 - c) Tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan

Jadi apabila debitur melakukan wanprestasi/cidera janji terhadap ketentuan yang telah dicantumkan dalam Perjanjian Kredit, maka Kreditur dapat melakukan penjualan langsung di muka umum melalui KPKNL Surabaya *in casu* Tergugat II sesuai pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

12. Bahwa dengan demikian telah jelas bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II telah dilaksanakan sesuai dengan Undang-Undang dan peraturan yang berlaku.
13. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka petitum Penggugat yang meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum penjualan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek perkara adalah **petitum yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum karena senyatanya pelaksanaan lelang terhadap objek perkara telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.** Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menolak petitum Penggugat tersebut.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I dihadapan Pejabat Lelang Tergugat II adalah sah dan benar secara hukum
3. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;
4. Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Bahwa atas pertanyaan Majelis Hakim, Tergugat II menyatakan tetap pada jawabannya, tanpa ada perubahan maupun tambahan;

Bahwa terhadap jawaban Tergugat I tersebut di atas, Penggugat menyampaikan replik secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Penggugat pada pokoknya tetap teguh pada dalil-dalil dalam surat gugatannya dan menolak secara tegas seluruh alasan-alasan dan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat di jawaban yang disampaikan dalam persidangan tanggal 31 Oktober 2019, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan tertulis telah diakui secara benar dalam replik *a quo*. Untuk lebih lengkapnya, maka Penggugat mengajukan Replik sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Tidak Cermat dan Kabur (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa ternyata Tergugat tidak cermat dalam mempelajari isi dan maksud gugatan penggugat sehingga telah salah dalam memahami pokok gugatan dalam perkara ini;

Bahwa eksepsi tergugat yang menyatakan bahwa gugatan penggugat kabur adalah tidak benar, karena Gugatan Penggugat pada intinya terfokus pada praktek bisnis Lembaga Keuangan Bank BNI Syariah yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum Syariah dan hal ini jelas telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum karena ada suatu hal yang bertentangan dengan hukum serta perbuatan tersebut menimbulkan kerugian.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat tetap pada gugatannya serta menolak dengan tegas semua alasan, argumen maupun dalil Tergugat yang disampaikan dalam jawabannya, kecuali yang dengan tegas dan tertulis diakui kebenarannya secara hukum oleh Penggugat.
2. Bahwa semua yang termasuk dalam eksepsi tersebut diatas mohon dianggap satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara (replik) ini.
3. Bahwa jawaban Tergugat 1 dalam pokok perkara pada angka 3 alinea 2 yang menyatakan pada intinya **“salinan akad akan diberikan apabila ada permintaan dari Penggugat”** tentu hal ini akan penggugat buktikan benar adanya dalam persidangan pembuktian yang akan datang, sebaliknya harap tergugat juga menghadirkan bukti tanda terima dari penggugat apabila benar salinan akad tersebut telah diberikan kepada Penggugat.
4. Bahwa menurut hemat penggugat semua jawaban tergugat 1 selain daripada yang tersebut diatas telah dijawab penggugat didalam gugatannya.
5. Bahwa Penggugat menolak jawaban dan eksepsi Tergugat selain dan selebihnya dalam perkara ini yang telah disampaikan Tergugat pada tanggal 31 Oktober 2019

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Kami mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara **No. 3753/Pdt.G/2019/PA.SBY**. berkenan memeriksa selanjutnya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

I. DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Jawaban dan eksepsi Tergugat seluruhnya.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Kami mohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas pertanyaan Majelis Hakim, Penggugat menyatakan tetap pada repliknya, tanpa ada perubahan maupun tambahan;

Bahwa terhadap jawaban Tergugat II tersebut di atas, Penggugat juga menyampaikan replik secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat tidak sependapat dan menolak seluruh dalil jawaban Tergugat II yang disampaikan dalam surat Jawabannya dalam perkara a quo;
2. Bahwa Penggugat sangat tidak sependapat dan menolak dengan tegas dalil jawaban Tergugat II dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara;
3. Bahwa Penggugat sangat tidak sependapat dengan dalil jawaban Tergugat II yang menganggap segala dokumen yang telah disampaikan terkait pelelangan obyek lelang telah mengandung kebenaran sehingga menjadi tidak dapat dibatalkan menurut hukum;
4. Bahwa menurut hemat Penggugat semestinya sebelum dilakukan pelelangan terhadap obyek lelang terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan atas segenap dokumen lelang, sehingga jikalau terdapat kekeliruan administratif pelelangan seyogyanya tidak dilakukan;
5. Bahwa terkait dengan dalil Replik diatas, Penggugat tetap mempertahankan dalil-dalil dalam gugatan perkara a quo terutama yang ditujukan kepada Tergugat II;

Berdasarkan uraian singkat tersebut di atas, maka Kami mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara **No. 3753/Pdt.G/2019/PA.SBY.** berkenan memeriksa selanjutnya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

I. DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Jawaban dan eksepsi Tergugat seluruhnya.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Kami mohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas pertanyaan Majelis Hakim, Penggugat menyatakan tetap pada repliknya, tanpa ada perubahan maupun tambahan;

Bahwa terhadap replik Penggugat tersebut di atas, Tergugat I menyampaikan duplik secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa **TERGUGAT I** tetap dengan **EKSEPSI/JAWABAN** semula dan menolak Replik **PENGGUGAT** untuk seluruhnya kecuali yang **TERGUGAT I** akui dengan jelas dan tegas, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa dalil pada **REPLIK PENGGUGAT** dalam bagian **EKSEPSI** yang menyebutkan bahwa, ... *gugatan Penggugat pada intinya terfokus pada praktek bisnis Lembaga Keuangan Bank BNI Syariah yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum Syariah dan hal ini telah jelas memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum karena ada suatu hal yang bertentangan dengan hukum serta perbuatan tersebut menimbulkan kerugian,*” adalah **dalil yang keliru dan tidak tepat.**

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 pada faktanya **TERGUGAT I** tidak pernah melakukan perbuatan

yang bertentangan dengan hukum yang berlaku dan semua yang dilakukan oleh **TERGUGAT** telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa pada faktanya, **PENGGUGAT** tidak melaksanakan kewajibannya sejak bulan Mei 2017, justru **TERGUGAT I lah yang mengalami kerugian besar** atas tunggakan **PENGGUGAT** yang mengakibatkan terganggunya bisnis **TERGUGAT I** dalam menyalurkan dana pembiayaan kepada masyarakat.

Bahwa **PENGGUGAT** harus membuktikan semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum selain harus mampu membuktikan adanya kesalahan yang diperbuat **TERGUGAT**.

Selanjutnya, unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut adalah bersifat kumulatif sehingga dengan tidak dipenuhinya salah satu dari unsur tersebut maka perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa **PENGGUGAT** tidak dapat menjelaskan dan tidak dapat membuktikan bahwa tindakan **TERGUGAT** telah memenuhi ketiga unsur Perbuatan Melawan Hukum di atas.

Berdasarkan fakta dan dasar hukum tersebut di atas, sangatlah jelas bahwa betapa sangat tidak relevan dan berdasar gugatan **PENGGUGAT** yang disampaikan dalam perkara ini. Obyek *gugatan kabur (Obscuur Libel)*, jelas gugatan yang demikian haruslah dinyatakan ditolak.

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa **TERGUGAT I** dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan **PENGGUGAT** dalam REPLIK-nya kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh **TERGUGAT I**. Bahwa dalil-dalil **TERGUGAT I** 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 tidak memberikan tanggapan dengan disertai argumentasi yuridis terhadap **JAWABAN TERGUGAT I** pada **POKOK PERKARA**.

2. Bahwa untuk selanjutnya **TERGUGAT I** tetap berpegang pada **JAWABAN** semula dan menolak dengan keras seluruh dalil-dalil **PENGGUGAT** baik dalam gugatan maupun dalam repliknya.

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

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi **TERGUGAT I** untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan **PENGGUGAT** seluruhnya atau setidaknya menyatakan **GUGATAN PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan **PENGGUGAT** seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*);
2. Menyatakan **PENGGUGAT** adalah **PENGGUGAT** yang tidak benar dan beritikad buruk;
3. Menyatakan **TERGUGAT I** adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum;
4. Menyatakan **TERGUGAT I** tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh **PENGGUGAT**;
5. Menyatakan Akad Murabahah Nomor: 051/MRB81403/80001/V/16 tanggal 27 Mei 2016 antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** adalah Sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi para pihak;
6. Menghukum **PENGGUGAT** untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini;
7. 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 atas pertanyaan Majelis Hakim, Tergugat I menyatakan tetap pada dupliknya, tanpa ada perubahan maupun tambahan;

Bahwa terhadap replik Penggugat tersebut di atas, Tergugat II juga menyampaikan duplik secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa Tergugat II tetap pada pendirian semula sebagaimana dituangkan dalam Jawaban terdahulu dan oleh karena itu Tergugat II menolak secara tegas dalil-dalil Penggugat pada Repliknya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II.
2. Bahwa atas dalil-dalil yang dikemukakan Tergugat II dalam Jawaban bagian Eksepsi, yang tidak mendapat tanggapan maupun bantahan dari Penggugat dalam Repliknya, mohon kepada Majelis Hakim untuk mengakuinya sebagai kebenaran dan menjadikannya sebagai bagian dari putusan.
3. Bahwa dalam Replik Penggugat pada angka 2, Penggugat tidak menanggapi substansi materi eksepsi *Plurium Litis Consortium* yang Tergugat II ajukan dalam Jawaban. Penggugat hanya mendalilkan menolak eksepsi Tergugat II tanpa disertai alasan hukum yang jelas.
4. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan kembali, dasar perikatan yang menjadi sumber gugatan adalah Perjanjian Pokok / Perjanjian Kredit yang berupa Akta Pengakuan Hutang Nomor 051/MRB81403/80001/V/16 yang dibuat oleh Penggugat sebagai Debitur dan Tergugat I sebagai Kreditur pada tanggal 27 Mei 2016.
5. Bahwa ketika Perjanjian tersebut dibuat, Penggugat bertindak sebagai Debitur dengan persetujuan istri bernama **Indrasari**, ikut menandatangani Akta Pengakuan Hutang Nomor 051/MRB81403/80001/V/16.
6. Bahwa di dalam gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan bagaimana kedudukan hukum dari **Indrasari**, yang ikut sebagai pihak yang terikat perjanjian pokok Akta Pengakuan Hutang Nomor 051/MRB81403/80001/V/16 tanggal 27 Mei 2016, yang tentunya memiliki hak dan kewajiban yang sama terhadap isi perjanjian dan terhadap objek yang dijadikan jaminan pelunasan hutang.

7. Bahwa di dalam surat gugatannya pada halaman 1, Penggugat menyatakan bahwa status perkawinannya saat ini adalah Menikah. Apabila benar demikian, tentu istri Penggugat juga haruslah ikut sebagai pihak yang ditarik dalam perkara ini agar syarat formil gugatan terpenuhi. Apalagi jika istri Penggugat saat ini masih **Indrasari** yang berstatus sebagai istri Penggugat ketika Akta Pengakuan Hutang Nomor 051/MRB81403/80001/V/16 dibuat, tentu memiliki hak dan kewajiban yang sama terhadap akibat hukum dari perjanjian hutang.
8. Bahwa dengan tidak disertakannya **Indrasari** sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat tentu menjadi kurang lengkap secara formil karena kurang pihak. Oleh karena itu sudah sepatutnya jika Tergugat II mohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat menyatakan gugatan Penggugat *a quo* yang demikian merupakan gugatan yang sangat tidak jelas, kabur dan oleh karenanya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaad*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan Tergugat II dalam Duplik bagian eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dan menjadi satu kesatuan dengan Duplik bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat dalam Repliknya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Repliknya angka 3 s.d. 5 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat II menganggap segala dokumen terkait pelelangan objek lelang telah mengandung kebenaran sehingga menjadi tidak dapat dibatalkan menurut hukum dan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek lelang tidak dilakukan pemeriksaan atas segenap dokumen lelang.
4. Bahwa perlu dicermati, tanggapan maupun bantahan Penggugat dalam Repliknya hanya menyampaikan dalil-dalil yang tidak disertai alasan hukum yang jelas, maka dengan demikian Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil yang tertuang pada Repliknya angka 3 s.d. 5, sehingga

dalil-dalil Penggugat sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

5. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) jo. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
6. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif. Kegiatan verifikasi terhadap dokumen persyaratan lelang dilakukan sebelum ditetapkannya jadwal lelang. Dan karena dokumen dari Tergugat I telah lengkap secara administratif dan benar secara formal, maka tidak ada alasan bagi Tergugat II untuk menolak permohonan lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I. Sehingga Tergugat II menindaklanjuti dengan menerbitkan surat Nomor S-3233/WKN.10/KNL.01/2019 tanggal 20 Mei 2019 hal Penetapan Jadwal Lelang yang ditujukan kepada Pemohon Lelang yaitu Tergugat I yang pada intinya menetapkan jadwal pelaksanaan lelang pada tanggal 27 Agustus 2019. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut:
“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”.
7. Bahwa sesuai uraian tersebut diatas, telah terbantahkan dalil Penggugat pada Repliknya sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim

yang memeriksa perkara *a quo* karena dalil Penggugat sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I dihadapan Pejabat Lelang Tergugat II adalah sah dan benar secara hukum
3. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;
4. Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Bahwa atas pertanyaan Majelis Hakim, Tergugat II menyatakan tetap pada dupliknya, tanpa ada perubahan maupun tambahan;

Bahwa dengan adanya duplik dari Tergugat I dan Tergugat II, sementara Penggugat tidak menanggapi dalam rereplik khusus untuk eksepsinya, maka tahapan jawab-menjawab dianggap telah selesai;

Bahwa oleh karena tahapan jawab-menjawab telah selesai, maka sebelum dilanjutkan dengan acara pembuktian, Majelis Hakim perlu bermusyawarah untuk menjawab dan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa untuk meringkas uraian dalam putusan, Majelis Hakim cukup menunjuk Berita Acara Sidang dalam perkara ini sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Tergugat I cq. Group Head PT Bank Syariah Mandiri Cabang Pembantu Surabaya Jemur Handayani diwakili kuasanya sebanyak 11 (sebelas) karyawan PT Bank Syariah Mandiri Cabang Pembantu Surabaya Jemur Handayani menyerahkan Surat Kuasa Khusus Nomor 20/052-KUA/LGG tanggal 05 September 2018 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya pada tanggal 03 Oktober 2018 di bawah register Nomor 3455/Kuasa/10/2018/PA.Sby dilampiri Surat Tugas Nomor 20/533-3/LGG tanggal 05 September 2018;

Menimbang, bahwa Tergugat II cq. PEMERINTAH RI cq. Departemen Keuangan cq. Direktur Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi cq. Kepala Kanwil DJKN Jawa Timur cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, Jl. Indrapura No. 5 Kota Surabaya diwakili kuasanya sebanyak 6 (enam) karyawan Kementerian Keuangan RI menyerahkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-1021/MK.6/2018 tanggal 21 September 2018 dilampiri Surat Tugas Nomor 20/533-3/LGG tanggal 08 Agustus 2018:

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti surat tersebut, yakni Surat Kuasa Khusus beserta lampirannya, maka 11 (sebelas) karyawan PT Bank Syariah Mandiri Cabang Pembantu Surabaya Jemur Handayani, dan 6 (enam) karyawan Kementerian Keuangan RI cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, dinilai sah dan mempunyai kedudukan hukum (legal standing) mewakili pemberi kuasa (Tergugat I dan Tergugat II) untuk melakukan tindakan hukum / beracara dalam perkara in casu di Pengadilan Agama Surabaya;

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Pasal 49 huruf i disebutkan bahwa Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di

tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang ekonomi syari'ah;

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Pasal 49 huruf i tersebut disebutkan bahwa yang dimaksud dengan “ekonomi syari’ah” adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari’ah, antara lain meliputi bank syari’ah, lembaga keuangan mikro syari’ah, asuransi syari’ah, reasuransi syari’ah, reksa dana syari’ah, obligasi syari’ah dan surat berharga berjangka menengah syari’ah, sekuritas syari’ah, pembiayaan syari’ah, pegadaian syari’ah, dana pensiun lembaga keuangan syari’ah, dan bisnis syari’ah;

Menimbang, bahwa namun dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 55 disebutkan bahwa:

- (1) Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama;
- (2) Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad;

Menimbang, bahwa begitu pula dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 55 ayat (2) disebutkan bahwa yang dimaksud dengan “penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad” adalah upaya sebagai berikut:

- a. musyawarah ;
- b. mediasi perbankan ;
- c. melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain ; dan/atau
- d. melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum ;

Menimbang, bahwa setelah uji materi terhadap penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, maka lahirlah Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 yang amar pokoknya sebagai berikut:

Menyatakan :

1. Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867) bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa dengan adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 tersebut, maka sirnalah keraguan dan semakin menguatkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, khususnya Pasal 49 huruf i tentang penanganan perkara Ekonomi Syari'ah di Pengadilan Agama, sehingga apa yang telah diajukan Penggugat untuk menangani perkara Ekonomi Syari'ah di Pengadilan Agama adalah sudah tepat dan benar karena menjadi kewenangan mutlak Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa telah dilaksanakan upaya damai oleh Majelis Hakim di depan sidang sebagaimana kehendak Pasal 130 HIR, juga telah dilaksanakan upaya damai sebanyak dua kali (tanggal 06 dan 20 September 2018) melalui mediasi dengan mediator, Dr. TAMAT ZAIFUDIN, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang dilaporkan kepada Majelis Hakim pada tanggal 20 September 2018, guna memenuhi PERMA Nomor 1 Tahun 2016, namun tidak berhasil mencapai kesepakatan;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada dalil dan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 24 Mei 2016 antara Penggugat dan Tergugat I sepakat membuat akad perjanjian pembiayaan murabahah (jual beli) rumah yang dibuat Notaris/PPAT Rtna Marhaeni, S.H. berdasarkan Surat

Keputusan Pembiayaan Nomor SBS/2016/000/56/R Rekening Pembiayaan Nomor 44681586-9 dengan spesifikasi Griya IB Hasanah sebanyak 3 (tiga) unit yang berlokasi di Bukit Bintang Residence Kelurahan Sukorejo Kecamatan Lamongan Kabupaten Lamongan, yang sekaligus sebagai jaminan yang diikat HT (Hak Tanggungan) dengan nilai masing-masing Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), yakni:

- Sertipikat SHGB Nomor 37 Kavling C02 dengan luas tanah 84 m2 luas bangunan 38 m2;
- Sertipikat SHGB Nomor 35 Kavling C02 dengan luas tanah 84 m2 luas bangunan 38 m2;
- Sertipikat SHGB Nomor 45 Kavling D07 dengan luas tanah 100 m2 luas bangunan 45 m2;
- Bahwa harga perolehan pembiayaan sebesar Rp 1.110.000.000,- (satu milyar seratus sepuluh juta rupiah) dengan besaran angsuran Rp 7.888.333,- (tujuh juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) dalam jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) bulan;
- Bahwa Penggugat telah mengangsur pembiayaan tersebut melalui Rekening Nomor 044-6417-347 sebanyak 5 kali dengan total sebesar Rp 39.500.000,- (tiga puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dengan rincian masing-masing sebesar Rp 7.900.000,- (tujuh juta sembilan ratus ribu rupiah) pada:
 - Tanggal 27 Oktober 2016;
 - Tanggal 17 November 2016;
 - Tanggal 19 Desember 2016;
 - Tanggal 17 Januari 2017;
 - Tanggal 17 Februari 2017;
- Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat III yang membuat akad Murabahah (Jual Beli) antara Penggugat dengan Tergugat I dengan Objek Jual Beli yang merupakan milik Penggugat sendiri dan pada faktanya tidaklah terjadi transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I serta

pada pelaksanaannya merupakan kegiatan pinjam meminjam uang (qard) merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

- Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat III yang tidak memberikan salinan akad Murabahah (Jual Beli) kepada Penggugat sehingga Penggugat tidak memiliki kesempatan untuk mempelajari akad tersebut lebih lanjut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa dikarenakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum maka Penggugat mohon untuk membatalkan Akad Murabahah (Jual Beli) yang dibuat dihadapan Tergugat III antara Penggugat dengan Tergugat I dengan segala akibat hukumnya;
- Bahwa perbuatan Tergugat I yang dengan terburu-buru mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan dan melakukan koordinasi melalui Tergugat II (Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)) Surabaya serta perbuatan Tergugat II yang mengeluarkan surat keputusan lelang nomor S3233/WKN.10/KNL.01/2019 dengan sangat terburu-buru dan tergesa gesa, maka pelelangan barang jaminan milik Penggugat secara hukum menjadi patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dan tidak memiliki kekuatan hukum;
- Bahwa dikarenakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik yang masih ingin melakukan pembayaran pokok hutang yang diberikan oleh Tergugat I maka Penggugat mohon untuk menyatakan menetapkan melakukan penghentian atas permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I;
- Bahwa berdasarkan uraian di atas Penggugat mohon putusan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 1. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat III yang tidak memberikan salinan akad murabahah kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
 2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang telah merubah hukum Murabahah (jual beli) menjadi hukum Qard (pinjam meminjam uang) adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

3. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum akad murabahah antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat Tergugat III dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum surat keputusan lelang eksekusi hak tanggungan nomor S3233/WKN.10/KNL.01/2019 yang dikeluarkan oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat I dan Tergugat II (dalam eksepsi) didasarkan pada dalil dan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. OBYEK GUGATAN KABUR (*Obscuur Libel*) dengan indikasi:

- PENGGUGAT tidak jelas dalam merumuskan masalah dan dasar hukum (*RECHTELIJKE GROUND*) yang menjadi Dasar Hukum Gugatan (*FUNDAMENTUM PUTENDI*) dengan mencampuradukkan antara gugatan Wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yaitu apakah TERGUGAT I melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sesuai Pasal 1365 KUHPerdara atau melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) dari pelaksanaan akad pembiayaan sesuai Pasal 1243 KUHPerdara;
- PENGGUGAT dalam gugatannya tidak dapat menjelaskan dan tidak dapat membuktikan bahwa tindakan TERGUGAT I telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum, tidak terdapat suatu nilai kerugian yang dialami baik secara materil maupun immateril oleh PENGGUGAT;
- Bahwa dalil gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan yakni harus jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur pasal 8 Rv. maka gugatan tersebut harus dinyatakan GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), sebagaimana dikuatkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1343 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1979 yang menyatakan, "*karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena tidak memenuhi persyaratan formil*".

2. GUGATAN KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*) dengan indikasi:

- Dasar perikatan yang menjadi sumber gugatan adalah Perjanjian Pokok / Perjanjian Kredit yang berupa Akta Pengakuan Hutang Nomor 051/MRB81403/80001/V/16 yang dibuat oleh Penggugat sebagai Debitur dengan persetujuan istri bernama **Indrasari** (ikut menandatangani Akta Pengakuan Hutang) dan Tergugat I sebagai Kreditur pada tanggal 27 Mei 2016;
- Dalam gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan kedudukan hukum dari **Indrasari**, yang ikut sebagai pihak yang terikat perjanjian pokok Akta Pengakuan Hutang Nomor 051/MRB81403/80001/V/16 tanggal 27 Mei 2016, yang tentunya memiliki hak dan kewajiban yang sama terhadap isi perjanjian dan terhadap objek yang dijadikan jaminan pelunasan hutang;
- Dengan demikian tentu istri Penggugat juga haruslah ikut sebagai pihak yang ditarik dalam perkara ini agar syarat formil gugatan terpenuhi;
- Dengan tidak disertakannya **Indrasari** sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat tentu menjadi kurang lengkap secara formil karena kurang pihak. Oleh karena itu sudah sepatutnya jika Tergugat II mohonkan untuk dapat menyatakan gugatan Penggugat *a quo* merupakan gugatan yang sangat tidak jelas, kabur dan oleh karenanya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa jawaban Penggugat terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. OBYEK GUGATAN KABUR (*Obscuur Libel*):

- Eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur adalah tidak benar, karena gugatan Penggugat pada intinya terfokus pada praktek bisnis Lembaga Keuangan Bank BNI Syariah yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum Syariah dan hal ini jelas telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum karena ada suatu hal yang bertentangan dengan hukum serta perbuatan tersebut menimbulkan kerugian;

2. GUGATAN KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*):

- Penggugat sangat tidak sependapat dan menolak dengan tegas dalil jawaban Tergugat II dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab masalah eksepsi tersebut pada pokoknya adalah eksepsi tentang gugatan *kabur (obscuur libel)* dan *kurang pihak (plurium litis consortium)*;

Menimbang, bahwa terlepas dari jawaban Penggugat menanggapi eksepsi dimaksud, Majelis Hakim mempunyai pertimbangan sendiri sebagai berikut;

Menimbang, bahwa surat gugatan yang baik dan benar adalah yang harus memenuhi persyaratan formal dan material suatu gugatan, yakni:

- Persyaratan formal:
 - Kompetensi absolut (kewenangan mutlak);
 - Kompetensi relatif (kewenangan nisbi);
 - Benar / tidak salah pihaknya;
 - Jelas / tidak kabur;
 - Gugatan baru / tidak pernah diputus positif sebelumnya;
- Persyaratan material:
 - Tepat waktu / tidak mendahului / tidak prematur;
 - Tidak sedang diperiksa peradilan lain;
 - Tepat waktu / tidak lewat waktu / tidak daluwarsa;

Menimbang, bahwa yang dimaksud gugatan tidak jelas / kabur (*obscuur libel*) adalah gugatan yang setidaknya mengandung 4 (empat) indikator yaitu gugatan yang positanya tidak mengandung *fundamentum petendi* artinya tidak jelas peristiwa hukum (*rechtpeiten/rechtpetelijk*) dan alasan hukum / gugatannya (*rehtgronden/rechterlijk*), gugatan yang petitumnya tidak / kurang rinci (*enumeratif*) dan tertentu (*beslissen*), gugatan yang antara posita dan petitumnya tidak ada korelasinya, dan gugatan yang obyek sengketa tidak dipaparkan secara menyeluruh (*komprehensif*);

Menimbang, bahwa menurut penilaian Majelis Hakim, gugatan Penggugat telah jelas / tidak kabur, karena dari posita sampai petitumnya ada korelasi dan konsisten mengemukakan persepsi Penggugat tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, khususnya Tergugat I dan

Tergugat III, maka eksepsi dari Tergugat I tentang gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) dinilai tidak beralasan dan Majelis Hakim patut untuk menolak eksepsi Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud gugatan salah pihak (*error in persona*) adalah gugatan yang setidaknya mengandung 4 (empat) indikator yaitu gugatan yang penggugatnya bukan pihak yang sebenarnya (*diskualifikasi in person*), gugatan yang tergugatnya bukan pihak yang sebenarnya (*gemis aanhoedanigheid*), gugatan yang para pihaknya ada yang belum/tidak cakap bertindak hukum (*persona standi in judicio*), dan gugatan yang kurang para pihaknya (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat II tentang gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) dinilai beralasan karena pada dasarnya perikatan yang dilakukan oleh pasangan suami isteri dengan pihak lain harus dilakukan dan atas persetujuan suami isteri, sebagaimana Perjanjian Pokok / Perjanjian Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 051/MRB81403/80001/V/16 yang dibuat oleh Penggugat sebagai Debitur dengan persetujuan istri bernama **Indrasari** (ikut menandatangani Akta tersebut) dan Tergugat I sebagai Kreditur pada tanggal 27 Mei 2016, maka gugatan Penggugat dinilai kurang pihak Penggugatnya yakni isteri Penggugat yang bernama **Indrasari** seharusnya dimasukkan sebagai Penggugat II bersama Penggugat, sehingga Majelis Hakim patut untuk mengabulkan eksepsi Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa dengan adanya penilaian dan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat I bahwa gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (*obscuur libel*) patut untuk ditolak, sedangkan eksepsi Tergugat II bahwa gugatan Penggugat kurang para pihaknya (*plurium litis consortium*) patut untuk dikabulkan, maka Majelis Hakim patut pula untuk menyatakan gugatan Penggugat kurang terpenuhi sebagian persyaratan formal suatu gugatan, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selain berbagai pertimbangan di atas, Majelis Hakim mempunyai pula pertimbangan sendiri tentang gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat mohon putusan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat III yang tidak memberikan salinan akad murabahah kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang telah merubah hukum Murabahah (jual beli) menjadi hukum Qard (pinjam meminjam uang) adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum akad murabahah antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat Tergugat III dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum surat keputusan lelang eksekusi hak tanggungan nomor S3233/WKN.10/KNL.01/2019 yang dikeluarkan oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa

Menimbang, bahwa namun juga perlu diketahui dalam Pasal 1338 KUHPerduta disebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*azas pacta sun servanda*). Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan i'tikad baik. (KUHPerd 751, 1066, 1243 dst. 1266 dst. 1335 dst. 1363, 1603, 1611, 1646-31, 1688, 1813);

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUHPerduta disebutkan bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya (KUHPerduta 28,1312);
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan (KUHPerduta 1329);
3. suatu pokok persoalan tertentu (KUHPerduta 1332);
4. suatu sebab yang tidak terlarang (KUHPerduta 1335);

Menimbang, bahwa dalam PERMA Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES), Pasal 22 disebutkan bahwa rukun akad terdiri atas:

- a. pihak-pihak yang berakad;
- b. obyek akad;
- c. tujuan-pokok akad; dan
- d. kesepakatan;

Menimbang, bahwa dari kedua aturan perundangan tersebut dapat dipahami bahwa syarat subyektif suatu akad / persetujuan adalah kecakapan dan kesepakatan para pihak yang berakad atau mengadakan persetujuan, karena para pihak diberikan hak kebebasan untuk melakukan akad / persetujuan yang isinya sesuai kesepakatan para pihak tersebut (Pasal 1338 (1) KUHPerdara, *azas kebebasan berkontrak / freedom of contract / contracts vrijheid*);

Menimbang, bahwa berlakunya azas konsensualisme menurut hukum perjanjian Indonesia memantapkan adanya azas kebebasan berkontrak karena tanpa kesepakatan dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan karena adanya keterpaksaan (*contradictio interminis*) tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian Akad Pembiayaan Al Musyarakah Nomor 102 tanggal 16 Juni 2011 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I di hadapan Notaris/PPAT Ranti N. Handayani, S.H. di Kota Surabaya adalah sah mengikat keduanya, termasuk Pasal 15 yang menyatakan bahwa dalam hal terjadi perselisihan yang tidak dapat diselesaikan dengan cara musyawarah mufakat maka penyelesaian perselisihan menunjuk Badan Arbitrase Muamalat Indonesia (BAMUI) (*yang secara hukum harus pula dibaca BASYARNAS*);

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 1 dan 3 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan:

- Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum (dibaca juga : peradilan agama) yang didasarkan pada

perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa;

- Perjanjian arbitrase adalah suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri (*dibaca juga* Pengadilan Agama) tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase (Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa);

Menimbang, bahwa para pihak dalam suatu perjanjian berhak untuk memohon pendapat yang mengikat dari lembaga arbitrase atas hubungan hukum tertentu dari suatu perjanjian. Terhadap pendapat yang mengikat tersebut tidak dapat dilakukan perlawanan melalui upaya hukum apapun (Pasal 52 dan 53 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa);

Menimbang, bahwa putusan arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak (Pasal 60 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan penilaian hukum di atas, maka eksepsi Tergugat I patut untuk dikabulkan, sehingga Majelis Hakim patut untuk menyatakan Pengadilan Agama termasuk Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat I bahwa gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (*obscuur libel*), Majelis Hakim juga mempunyai penilaian dan pertimbangannya sendiri yang sedikit banyak ada titik singgungnya dengan Eksepsi Tergugat I, dari teknis penulisan maupun persyaratan formal dan material lainnya dari suatu gugatan, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa surat gugatan Penggugat sudah dibuat secara baik, namun dinilai kurang cermat dan teliti, dengan indikasi sebagai berikut:

- Bahwa dalam perihal surat gugatan disebut *gugatan perbuatan melawan hukum*, namun dalam petitumnya tidak dinyatakan perbuatan melawan hukum dimaksud;
- Bahwa terjadi kejumuhan, apakah yang dikehendaki Penggugat bahwa yang digugat akan/telah melakukan *perbuatan melawan hukum* berdasar undang-undang, atau melakukan *ingkar janji* berdasar kesepakatan yang dibuat para pihak, atau kedua-duanya;
- Bahwa identitas para pihak yang digugat tidak disebutkan secara eksplisit sebagai para *Tergugat* dalam surat gugatannya, walaupun telah diketahui secara implisit;
- Bahwa Penggugat menyebutkan banyak pihak terkait dalam perkara, yakni:
 - Dian Puryati (posita nomor 3.a.i.)
 - Steven Hendra Gunawan (posita nomor 3.a.ii.)
 - Tjio Yohanna Octavia (posita nomor 3.a.ii.)
 - Imam Suharmaji (posita nomor 3.b.i.)

Namun tidak dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini;

- Bahwa dalam posita:
 - nomor 4 tertulis ... *tanggal 9 Nopember 2011 ... adendum II ...*;
 - nomor 5 tertulis ... *tanggal 9 Nopember 2011 ... adendum III ...*;
 sehingga terbaca pada tanggal yang sama namun peristiwanya berbeda;
- Bahwa dalam posita nomor 5 ada penambahan jaminan sebidang tanah hak milik, namun tidak disebutkan hak milik atas nama siapa;
- Bahwa dalam posita nomor 8 tertulis:
 - ... *pada bulan Juli awal ...*, tanpa ditulis tahun berapa;
 - ... *bermaksud melelang agunan ...*, yang berarti belum terjadi pelelangan;
 - ... *rumah tinggal Penggugat ...*, tanpa ditulis rumah tinggal yang mana;
- Bahwa dalam petitum nomor 2 disebutkan ... *Menyatakan bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III hendak melelang agunan ... adalah batal demi hukum*, yang berarti pengadilan dituntut untuk membatalkan suatu perbuatan yang belum dilakukan;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa dengan Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Agama termasuk Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang mengadili perkara a quo dan menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (*obscur libel*), kurang para pihaknya (*plurium litis consortium*) serta *prematur* maka Majelis Hakim patut untuk mengabulkan eksepsi Tergugat I, sehingga Majelis Hakim patut pula menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijkverklaard*);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim bahwa kalau memang ada indikasi para Tergugat melakukan proses eksekusi pelelangan jaminan hak tanggungan, semestinya Penggugat melakukan perlawanan eksekusi dimaksud, namun oleh karena antara Tergugat I dan Penggugat mempunyai satu keinginan yang sama yaitu menyelesaikan sengketa ekonomi syariah ini dengan jalan musyawarah mufakat, bila tidak terselesaikan baru ditempuh penyelesaiannya melalui Badan Arbitrase Muamalat Indonesia (BAMUI) (*secara hukum harus pula dibaca BASYARNAS*) sebagaimana kesepakatan para pihak yang tertuang dalam Pasal 15 Akad Pembiayaan Al Musyarakah Nomor 102 tanggal 16 Juni 2011, maka Majelis Hakim mengapresiasi penyelesaiannya secara non litigasi dengan jalan musyawarah mufakat atau melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) setempat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan dan pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini (Pasal 181 ayat (1) HIR dan Pasal 38 huruf e PERMA Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah);

Memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

1. Menolak eksepsi Tergugat I;
2. Mengabulkan eksepsi Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.540.000,- (*satu juta lima ratus empat puluh ribu rupiah*);

Demikian putusan ini dijatuhkan berdasarkan hasil musyawarah Majelis Hakim kemudian diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 05 Desember 2019 Masehi, bertepatan dengan tanggal 08 Rabiul Akhir 1441 H, oleh kami Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya, yang terdiri dari Drs. H. WACHID RIDWAN, M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Drs. AGUS SUNTONO, M.H.I. dan H. M. HELMY MASDA, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan dibantu oleh MUHAMMAD ALI SAID, S.H.I., M.H., sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, tanpa dihadiri Tergugat III;

Ketua Majelis,

ttd.

Drs. H. WACHID RIDWAN, M.H.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

ttd.

ttd.

Drs. AGUS SUNTONO, M.H.I.

H. M. HELMY MASDA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

MUHAMMAD ALI SAID, S.H.I., M.H.

Perincian biaya perkara :

Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
Biaya Proses	: Rp.	50.000,-
Biaya Panggilan	: Rp.	1.424.000,-
Biaya PNBPN	: Rp.	
Biaya Redaksi	: Rp.	10.000,-
Biaya Meterai	: Rp.	6.000,-
Jumlah	: Rp.	1.540.000,-

(satu juta lima ratus empat puluh ribu rupiah)

Menimbang, bahwa BAMUI lahir pada tanggal 21 Oktober 1993 yang kemudian diperbaiki sistemnya dan diperbaharui namanya menjadi BASYARNAS sebagaimana Keputusan Majelis Ulama Indonesia Nomor Kep-09/MUI/XII/2003 pada tanggal 24 Desember 2003, sehingga kesepakatan para pihak yang tertuang dalam Pasal 15 Akad Pembiayaan Al Musyarakah Nomor 102 tanggal 16 Juni 2011 seharusnya tertulis BASYARNAS, dan secara hukum harus dibaca BASYARNAS;