

PUTUSAN

Nomor 5178/Pdt.G/2021/PA.Sby



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SUTADJI, Umur 64 Tahun, Agama Islam, Alamat Pondok Benowo Indah Blok DR/09, RT.011/RW.007, Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakal, Kota Surabaya Pekerjaan Pensiunan, dalam hal ini member kuasa kepada ARIF EFENDI, S.H. dan CHOIRUL ANAM, S.H., Para Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Nenggala Alugorodi Gedung Graha-41, yang beralamat di Jl. Asembagus IV No. 01, Kelurahan Tembok Dukuh, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Oktober 2021, selanjutnya sebagai Penggugat;

melawan

1. **PT Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah Cabang Surabaya**, yang beralamat di Jl. Dipenogoro No. 29, Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **Abdus Samad Efendi**, yang beralamat di Jl. Ruko Satellite Town Square Blok D 22-23, Kelurahan Sukomanunggal Jaya, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
3. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya**, yang beralamat di Jl. Indrapura No. 5, Krembangan Selatan, Kec. Krembangan, Kota Surabaya Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;
4. **Fatkhul Mubin**, yang beralamat di RT.003/RW.01, Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakal, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;

5. **Notaris Gunawan Wibisono, S.H.**, yang beralamat Jl. Embong Malang No.75D, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;
 6. **Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya I**, yang beralamat di Jl. Taman Puspa Raya No.10, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;
- Kemudian **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III** dan **TERGUGAT IV** disebut sebagai **PARA TERGUGAT** kemudian **TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT II** disebut sebagai **PARA TURUT TERGUGAT**.

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan para pihak di muka sidang;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatan Tanggal 27 Oktober 2022 telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya, dengan Nomor 5178/Pdt.G/2021/PA.Sby tanggal 27 Oktober 2021 dengan dalil-dalil pada pokoknya sebagai berikut:

I. KEDUDUKAN HUKUM DAN KOMPETENSI

1. Bahwa perkara aquo merupakan sengketa ekonomi syariah dimana sengketa ini diawali dengan adanya perjanjian kredit syariah pada Bulan Maret 2013 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I.
2. Bahwa berdasarkan perjanjian kredit syariah tersebut, kemudian telah terjadi silang sengketa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, yang berdampak terhadap PARA PIHAK lain sebagai akibat perbuatan TERGUGAT I. Oleh karena dasar dari terjadinya sengketa aquo adalah prinsip-prinsip syariah, maka sudah selayaknya penyelesaian sengketa

Aquo didasarkan pada prinsip-prinsip syariah yang menjadi kompetensi Peradilan Agama.

3. Bahwa dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No. 7 thn 1989 yang berbunyi *“Peradilan Agama adalah Peradilan bagi orang-orang yang beragama Islam”*.
4. Bahwa berdasarkan Pasal 49 Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang berbunyi *“Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:”*
 - a. Perkawinan
 - b. Waris
 - c. Wasiat
 - d. Khibah
 - e. Wakaf
 - f. Zakat
 - g. Infaq, Shodaqoh dan ekonomi Syariah
5. Bahwa pada Pasal 1 Ayat 1 dan 2 Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang berbunyi;
 - 1) Hakim pengadilan dalam lingkungan peradilan agama yang memeriksa, mengadili dan _ menyelesaikan perkara yang berkaitan dengan ekonomi syari’ah, mempergunakan sebagai pedoman prinsip syari’ah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah.
 - 2) Mempergunakan sebagai pedoman prinsip syari’ah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah sebagaimana dimaksud ayat (1), tidak mengurangi tanggungjawab hakim untuk menggali dan menemukan hukum untuk menjamin putusan yang adil dan benar.

6. Bahwa Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah sebagaimana pasal 55 yang berbunyi "*Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama*"
7. Putusan Mahkamah Konstitusi No.93/PUU-X/2012 tentang Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Di Indonesia.

Maka berdasarkan seluruh uraian di atas maka Pengadilan Agama Surabaya berwenang untuk mengadili perkara *aquo*.

II. DALAM POSITA

8. Bahwa pada Bulan Maret 2013, PENGUGAT menerima fasilitas kredit syariah dari TERGUGAT I sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), kemudian untuk menjamin pembayaran kreditnya, PENGUGAT menjaminkan asetnya berupa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2406, seluas 141 m², terletak di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo (Sekarang Kec. Pakal), Kota Surabaya, atas nama PENGUGAT;
9. Bahwa atas fasilitas kredit yang diberikan oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT tersebut, PENGUGAT telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah);
10. Bahwa kemudian PENGUGAT tidak mampu lagi membayar angsuran yang telah ditentukan, dikarenakan kondisi usaha PENGUGAT sedang mengalami kesulitan. Tetapi PENGUGAT tetap mempunyai iktikad baik untuk terus berusaha membayar angsuran kredit seperti yang telah ditentukan oleh TERGUGAT I;
11. Bahwa selagi PENGUGAT sedang berusaha untuk membayar angsuran kredit yang tertunggak kepada TERGUGAT I, tiba-tiba PENGUGAT mendapatkan informasi di Koran Memo yang menerangkan bahwasanya seluruh utang PENGUGAT kepada TERGUGAT I telah dialihkan kepada TERGUGAT II berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Hak atas Piutang (Cessie) No. 16 tanggal 30 November 2016 dibuat oleh

dan dihadapan TURUT TERGUGAT I, padahal PENGUGAT tidak pernah mengganti alamat PENGUGAT sebagai debitur;

12. Bahwa dengan adanya informasi tersebut PENGUGAT merasa keberatan karena sebelumnya PENGUGAT tidak meminta persetujuan dari PENGUGAT bahkan TERGUGAT I tidak pernah mengajak PENGUGAT untuk berunding, pun kemudian setelah dibuatnya Akta Perjanjian Pengalihan Hak atas Piutang (Cessie) tersebut baik TERGUGAT I maupun TERGUGAT II tidak ada itikad baik untuk mengirimkan surat pemberitahuan kepada PENGUGAT;
13. Bahwa akibat tidak adanya pemberitahuan sama sekali baik dari TERGUGAT I maupun TERGUGAT II terkait Pengalihan Hak atas Piutang (Cessie) tersebut, PENGUGAT masih merasa hanya memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT I, selain itu dari TERGUGAT II tidak ada upaya untuk melakukan penagihan kepada PENGUGAT baik secara lisan maupun secara tertulis seperti mengirimkan Surat Peringatan ataupun surat lainnya;
14. Bahwa kemudian secara tiba-tiba TERGUGAT II melakukan pendaftaran lelang eksekusi hak tanggungan atas aset PENGUGAT kepada TERGUGAT III, sebagaimana Surat Pemberitahuan Lelang tertanggal 05 Juni 2020;
15. Bahwa dikarenakan sebelumnya tidak ada upaya apapun dari TERGUGAT II untuk melakukan penagihan kepada PENGUGAT jadi hingga tiba waktunya lelang PENGUGAT tidak tahu berapa total hutang yang harus PENGUGAT bayarkan agar aset tidak jadi dilelang oleh TERGUGAT II;
16. Bahwa pada tanggal 22 Juni 2020, aset PENGUGAT telah dilelang oleh TERGUGAT II melalui TERGUGAT III, yang mana dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut aset PENGUGAT dibeli oleh TERGUGAT IV sebagai penawar tunggal dengan harga sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

17. Bahwa harga sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2406, seluas 141 m², terletak di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo (Sekarang Kec. Pakal), Kota Surabaya, atas nama PENGUGAT berdasarkan penilaian yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & Rekan setelah nilainya dibulatkan adalah sebesar Rp. 718.000.000,- (tujuh ratus delapan belas juta rupiah);

III. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM

A. Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan TERGUGAT I

18. Bahwa PENGUGAT tidak mengetahui dan tidak mengakui adanya Akta pengalihan hak tagih piutang tersebut, karena tanpa ada pemberitahuan kepada PENGUGAT. Sehingga dengan demikian atas Akta Pengalihan Piutang tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 613 KUHP data;
19. Bahwa selain itu pengalihan piutang yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada PENGUGAT melalui Juru Sita Pengadilan, hal ini sejalan dengan pendapat J. Satrio yang menyebutkan bahwa:
- “Menurut J. Satrio Cessie baru mempunyai pengaruh/daya kerja terhadap cessus, kalau ia diberitahu secara tertulis atau secara tertulis ia sendiri telah menyetujui atau mengakuinya. Adanya persetujuan/pengakuan menunjukkan bahwa cessus telah mengetahui adanya cessie. Persetujuan/pengakuan biasanya tidak harus ternyata dari turut sertanya cessus menandatangani akta cessiennya, dalam mana ia menyatakan, bahwa mengakui/menyetujui pengoperan hak tagih cedent atas dirinya”*
- Yang dimaksud dengan pemberitahuan secara tertulis (betekening) adalah pemberitahuan melalui exploit juru sita.”*
20. Bahwa hal itu dikuatkan dengan Yurisprudensi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No.125/PK/Pdt.SUS-PAILIT/2015 yang substansi amar putusannya adalah menganulir putusan sebelumnya

dan menyatakan bahwa cessie belum memenuhi syarat formil pengalihan piutang lewat mekanisme “cessie” sebelum diberitahukannya peristiwa pengalihan piutang kepada debitur (Cessus) secara resmi melalui jurusita pengadilan.

21. Bahwa perbuatan TERGUGAT I yang melakukan Pengalihan Piutang kepada TERGUGAT II tanpa adanya pemberitahuan kepada PENGGUGAT adalah **Perbuatan Melawan Hukum** karena bertentangan dengan Pasal 613 KUHPerdara;
22. Bahwa selain mengacu pada Pasal 613 KUHPerdara, karena dalam perkara a quo, akad pokok disepakati dan dibuat berdasarkan norma hukum bank syariah sebagai norma khusus (lex spesialis), maka dalam melakukan perbuatan hukum pengalihan utang dalam perkara a quo, TERGUGAT I seharusnya juga mengacu pada perspektif norma pengalihan utang secara syar’i yaitu harus berlandaskan norma Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan norma hukum syar’i lainnya;
23. Bahwa oleh karena fasilitas kredit yang diberikan oleh TERGUGAT I sebagai akad pokok dibangun berdasarkan norma dan etik hukum syar’iah, maka berdasarkan teori hukum sebab akibat, peristiwa hukum Perjanjian Jual Beli Utang dan Perjanjian Pengalihan Hutang (Cessie) dalam perkara a quo harus dijalankan berdasarkan ketentuan norma dan etika hukum perbankan syar’iah dengan mengacu pada ketentuan Fatwa DSN Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002, tanggal 15 Rabiul Akhir 1423 H/26 Juni 2002 dan peraturan teknis OJK lainnya;
24. Bahwa landasan filosofis pengalihan utang dalam Fatwa DSN Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002, tanggal 15 Rabiul Akhir 1423 H/26 Juni 2002, adalah *“bahwa salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat adalah membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi non-syariah yang sedang berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah”*;

25. Bahwa Fatwa MUI 31/DSN-MUI/VI/2002, tanggal 22 Juni 2002/15 Rabi'ul Ahir 1423 H, memberikan definisi Pengalihan Utang adalah "Pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah". Jadi pengalihan utang dalam perbankan syariah harus pengalihan utang dari bank konvensional ke bank syariah agar terhindar dari riba. Dalam perkara a quo pengalihan utang oleh TERGUGAT I ke TERGUGAT II justru sebaliknya yaitu dilakukan dari bank syariah ke perorangan yang sifatnya konvensional pula, sehingga bertentangan dengan norma hukum perbankan syariah;
26. Bahwa dalam hal terjadi kemacetan cicilan utang, sehingga ada niat dari TERGUGAT I(LKS) untuk melakukan "Pengalihan Utang", maka TERGUGAT I seharusnya terlebih dahulu menempuh alternatif solusi syariah sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002;
27. Bahwa berdasarkan tersebut di atas, peristiwa hukum Perjanjian Jual Beli Hutang dan Perjanjian Pengalihan Hutang (Cessie) berikut hak tanggungan PENGUGAT, antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II pada tanggal 16 tanggal 30 November 2016 dibuat oleh dan di hadapan TURUT TERGUGAT I adalah bertentangan dengan norma hukum perbankan syariah dan solusi pengalihan utang sebagaimana di atur dalam Fatwa MUI 31/DSN-MUI/VI/2002, tanggal 22 Juni 2002/15 Rabi'ul Ahir 1423 H, maka sudah sepatutnya dinyatakan sebagai **perbuatan melawan hukum** (PMH) terhadap hukum perbankan syariah;
28. Bahwa karena perbuatan TERGUGAT I yang melakukan Pengalihan Piutang kepada TERGUGAT II adalah **Perbuatan Melawan Hukum**, oleh karena itu Akta Perjanjian Pengalihan Hak atas Piutang (Cessie) No. 16 tanggal 30 November 2016 maupun hak-hak yang timbul dalam

pengalihan hak tagih piutang dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II batal demi hukum atau tidak berkekuatan hukum;

29. Bahwa karena Akta Perjanjian Pengalihan Hak atas Piutang (Cessie) No. 16 tanggal 30 November 2016 antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dinyatakan batal demi hukum atau tidak berkekuatan hukum, maka sangat wajar menurut hukum hak tagih piutang dikembalikan lagi keposisi semula kepada TERGUGAT I;

B. Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan TERGUGAT II

30. Bahwa salah satu dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan sebagaimana termuat dalam Pasal 6 Ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
31. Bahwa perbuatan TERGUGAT II yang melakukan lelang aset milik PENGUGAT melalui TERGUGAT III tanpa mengirimkan surat peringatan kepada PENGUGAT merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka sudah seharusnya lelang tersebut dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
32. Bahwa perbuatan TERGUGAT II yang telah menjual lelang aset PENGUGAT melalui TERGUGAT III dengan hargasebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) jauh di bawah harga pasaran merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melanggar asas kepatutan dan keadilan sehingga menyebabkan kerugian bagi PENGUGAT, maka sudah seharusnya lelang tersebut dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

C. Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan TERGUGAT III

33. Bahwa seharusnya TERGUGAT III menolak permohonan lelang yang diajukan oleh TERGUGAT II karena tidak memehuni persyaratan berupa Surat Peringatan dan aset PENGUGAT dijual jauh dari harga

appraisal dari Penilai Independen dari Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & Rekan, maka perbuatan TERGUGAT III yang menerima, memfasilitasi dan melakukan proses lelang yang diajukan oleh TERGUGAT II patut dinyatakan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum**;

D. Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan TERGUGAT IV

34. Bahwa seharusnya TERGUGAT IV tidak melakukan pembelian atas aset tersebut mengingat terdapat hak PENGUGAT yang terabaikan karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I yang melakukan lelang dengan harga nilai lelang atas aset PENGUGAT tersebut jauh dibawah harga Penilai Independen dari Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & Rekan, maka perbuatan TERGUGAT IV patut dinyatakan **sebagai perbuatan melawan hukum** karena telah mengabaikan nilai-nilai kemanusiaan dan keadilan;

IV. KERUGIAN PENGUGAT

35. Bahwa serangkaian Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah menyebabkan kerugian yang berkepanjangan bagi PENGUGAT karena PENGUGAT telah kehilangan haknya, maka sudah sepantasnya jika PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada PENGUGAT sebesar Rp. 1.968.000.000,- (satu miliar sembilan ratus enam puluh delapan juta rupiah) dengan perincian:

a. Kerugian Materiil

Bahwa karena asset PENGUGAT berupa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2406, seluas 141 m², terletak di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo (Sekarang Kec. Pakal), Kota Surabaya, atas nama PENGUGAT dijual lelang oleh TERGUGAT II dengan harga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) padahal nilai pasar

asset berdasarkan Penilai Independen dari Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & Rekan adalah Rp. 718.000.000,- (tujuh ratus delapan belas juta rupiah) jadi PENGGUGAT mengalami kerugian sebesar **Rp. 468.000.000,-** (empat ratus enam puluh delapan juta rupiah);

b. **Kerugian Immateril**

Bahwa PENGGUGAT juga mengalami Kerugian immaterial berupa pencemaran nama baik, gangguan psikologis dan intimidasi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, maka PENGGUGAT menuntut TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian immaterial kepada PENGGUGAT sebesar **Rp. 1.500.000.000,-** (satu miliar lima ratus juta rupiah);

36. Bahwa mengingat Sertipikat Hak Milik atas objek sengketa sekarang ini berada di tangan TERGUGAT IV dan guna menjamin gugatan ini tidak sia-sia (Illosoir) maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Surabaya untuk meletakkan sita (conservatoir beslag) atas sebidang tanah dan segala sesuatu yang berada diatasnya sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2406, seluas 141 m2, terletak di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo (Sekarang Kec. Pakal), Kota Surabaya, atas nama PENGGUGAT.
37. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Surabaya untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar PARA TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini;
38. Bahwa PENGGUGAT mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitt voerbaar bijj voorraad) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;

Berdasarkan uraian diatas, maka PENGUGATmohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa perkara ini, agar memeriksa dengan seksama serta selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PETITUM

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGATseluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Surabaya berwenang untuk mengadili perkara aquo;
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I yang melakukan Pengalihan Piutang kepada TERGUGAT II tanpa adanya pemberitahuan kepada PENGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukumkarena bertentangan dengan Pasal 613 KUHPerdato;
4. Menyatakan pengalihan hak tagih piutangoleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II sebagaimana termuat dalam Akta Perjanjian Pengalihan Hak atas Piutang (Cessie) No. 16 tanggal 30 November 2016 adalah perbuatan melawan hukum karena bertentang dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Nomor:31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang;
5. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Perjanjian Pengalihan Hak atas Piutang (Cessie) No. 16 tanggal 30 November 2016, yang ditandatangani oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II di hadapan TURUT TERGUGAT I;
6. Menyatakan perbuatan TERGUGAT II yang melakukan lelang aset PENGUGAT tanpa adanya Surat Peringatan kepada PENGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum;
7. Menyatakan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menjual lelang aset PENGUGAT di bawah harga pasaran;
8. Menyatakan TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menerima, memfasilitasi dan melakukan proses lelang objek sengketa yang tidak memehuni persyaratan berupa Surat Peringatan;

9. Menyatakan TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menerima, memfasilitasi dan melakukan proses lelang objek sengketa yang dijual jauh dari harga appraisal;
10. Menyatakan TERGUGAT IV telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah mengabaikan nilai-nilai kemanusiaan dan keadilan dengan melakukan pembelian atas aset PENGGUGAT padahal terdapat hak PENGGUGAT yang terabaikan;
11. Menyatakan proses lelang Eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Surabaya pada tanggal 22 Juni 2020 cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
12. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk membayar kerugian materiil kepada PENGGUGAT sebesar **Rp. 468.000.000,-** (empat ratus enam puluh delapan juta rupiah);
13. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk membayar kerugian immateriil kepada PENGGUGAT sebesar **Rp. 1.500.000.000,-** (satu miliar lima ratus juta rupiah);
14. Menghukum TERGUGAT II untuk mengembalikan kepada PENGGUGAT Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2406, seluas 141 m², terletak di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo (Sekarang Kec. Pakal), Kota Surabaya, atas nama PENGGUGAT, tanpa syarat apapun;
15. Menghukum TERGUGAT IV untuk tidak melakukan peralihan hak dan/atau perbuatan hukum apapun terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2406, seluas 141 m², terletak di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo (Sekarang Kec. Pakal), Kota Surabaya, atas nama PENGGUGAT;
16. Menghukum TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan dalam perkara ini;
17. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta benda milik PENGGUGAT berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2406, seluas 141 m², terletak di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo (Sekarang Kec. Pakal), Kota Surabaya, atas nama PENGGUGAT;

18. Menghukum PARA TEGUGAT untuk membayar *dwangsom* (uang paksa) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini;
19. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitt voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
20. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

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

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat dan para Tergugat serta para Turut Tergugat hadir di persidangan;

Bahwa Majelis Hakim telah mendamaikan kedua belah pihak, bahkan telah memerintahkan untuk menempuh mediasi dengan menunjuk sdr. Bua Eva Hidayah, S.H., M.H., Hakim Mediator Pengadilan Agama Surabaya, namun upaya tersebut tidak berhasil;

Bahwa, kemudian pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat yang ternyata isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah menyampaikan jawaban tertulisnya Tanggal 20 Januari 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT

- 1.1. Bahwa pada dasarnya telah terjadi hubungan hukum antara Targugat (selaku Bank/Kreditor) dengan Penggugat (selaku Nasabah) yang dituangkan dalam bentuk Akad Pembiayaan Syukur Al Musyarakah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013, dibuat dan ditandatangani dihadapan Ranty Artsilia Notaris di Surabaya, dengan besar plafond pembiayaan sebesar Rp. 200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) berupa Pembiayaan Syukur

BTN IB dengan jangka waktu pembiayaan 60 (Enam Puluh) bulan, margin keuntungan bagi hasil sebesar Rp.73.000.000,00 (Tujuh Puluh Tiga Juta Rupiah) dan biaya-biaya lain menurut Akad Murabahah tersebut yang harus dilunasi oleh PENGUGAT (selaku Nasabah) dengan angsuran Rp. 4.550.000,00 (Empat Juta Lima Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) yang harus dibayar setiap bulan sampai dengan tanggal jatuh tempo pembiayaan yaitu 18 Maret 2018.

1.2. Bahwa jaminan dalam pembiayaan adalah Tanah dan Bangunan seperti tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.2406/Kelurahan Babat Jerawat dengan luas 141m², yang berada di Perumahan Pondok Benowo Blok DR-09, Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo, Kotamadya Surabaya, atas nama SUTADJI (Penggugat).

1.3. Bahwa sesuai dengan Akad Pembiayaan Syukur Al - Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013 sebagaimana pasal 9 Penyelesaian Perselisihan, dalam ayat 2 yang berbunyi "Apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, perselisihan atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut prosedur yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut"

maka diketahui bahwa adanya Klausul Penyelesaian Perselisihan yang dimuat dalam suatu perjanjian merupakan pilihan hukum dan pilihan tempat (choice of law and choice of forum) para pihak dalam menyelesaikan sengketa yang timbul diantara mereka, sehingga sesuai dengan asas pacta sunt servanda dalam Pasal 1338 KUHPERdata, setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat seperti undang-undang bagi mereka yang membuatnya, oleh karena itu berdasarkan uraian tersebut maka seharusnya yang berwenang terlebih dahulu untuk mengadili

perkara ini adalah Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) bukan kewenangan Pengadilan Agama Surabaya.

- 1.4. Bawa berdasarkan butir 1.1, 1.2 dan 1.3 di atas, gugatan yang diajukan mengandung cacat formil maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERGUGATI dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)

2. EKSEPSI NON ADEMPLETI CONTRATUR

- 2.1. Bahwa Penggugat telah terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan cidera janji (Exceptio non adempti contractur).
- 2.2. Bahwa sesuai dengan catatan administrasi pada Tergugat I, maka diketahui bahwa Penggugat berada pada posisi cidera janji dan Tergugat I dengan Itikad baik telah melakukan pembinaan baik samsan malioun tertulis oleh karena itu Penggugat terlebih dahulu menimbulkan kerugian bagi Tergugat I sehingga gugatan yang dilakukan oleh Penggugat sangadah tidak berdasar.
- 2.3. Bahwa berdasarkan butir 2.1, dan 2.2. di atas maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi Tergugat 1 dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO (Niet Ontverkelijke verklaard).

Berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan di atas, maka kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi Tergugat I dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO (Niet Ontvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

Majelis Hakim Yang Mula, disamping eksepsi eksepsi di atas, Tergugat I dalam hal ini juga menyampaikan jawaban dalam pokok perkara atas gugatan tersebut.

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tembut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat terkecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas dalam dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa Tergugat I adalah Bank yang beritikad belk hukum, korena sudah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan TERGUGAT I dalam hal-hal sebagai berikut

2.1. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I dengan Penggugat selaku Nasabah berdasarkan Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah Nomor 67 Tanggal 18 Maret 2013, yang dibuat di hadapan Ranty Artsilia Notaris di Surabaya, dengan ketentuan:

- Pokok pembiayaan Rp 200.000.000,00 (Dus Ratus Juta Rupiah)
- Margin Keuntungan sebesar Rp 73.000.000,00 (Tujuh Puluh Tiga Juta Rupiah)
- Jangka waktu pembiayaan selama 50 (Enam Puluh) bulan.
- Dibayar secara angsuran/cicilan setiap bulan sebesar Rp 4.550.000,00 (Empat Ratus Lima Puluh Lima puluh Ribu Rupiah). (Vide Pasal 124 KHES)

2.2. Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok pembiayaan, margin, denda dan pembiayaan lainnya dalam rangka palunasan pembiayaan kepada Tergugat I, maka Penggugat selaku Nasabah menyetujui untuk menyerahkan agunan berupa Tanah dan Bangunan seperti tercantum dalam Sertifipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.2406/Kelurahan Babat Jerawat dengan luas 141m², yang berada di Perumahan Pandok Benowo Blok DR-09, Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo Kotamadya Surabaya, altes nama SUTADJI (Penggugat).

2.3. Bahwa terhadap hubungan pembiayaan tersebut butir 3.1. maka timbul hubungan kedua belah pihak yang mengikat (azas pacta sunt Servanda) sehingga Penggugat selaku Nasabah, mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran pembiayaan sesuai dengan ketentuan Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah Nomor 67 Tanggal 18 Maret 2013.

2.4. Bahwa perbuatan perikatan sebagaimana dimaksud butir 3.1. dan 3.2. di atas, dihadiri dan disepakati oleh para pihak (Penggugat dan Tergugat I) yang terkait dalam perjanjian. Hal tersebut adalah sudah sesuai dengan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1233 KUHPerdara

“Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”

Pasal 1338 KUHPerdara

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pacta Sunt Servanda).

Pasal 1320 KUHPerdara

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak dilarang”

Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

"Rukun akad terdiri atas

- a. Pihak-pihak yang berakad
- b. Objek akad
- c. Tujuan pokok akad
- d. Kesepakatan”

2.5. Berdasarkan hal tersebut bahwa dapat dinyatakan Tergugat I merupakan Bank yang bertakad baik, dimana telah memenuhi kewajiban sesuai dengan

Akad Pambiayaan Syukur Al Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013, yang dibuat dihadapan Ranty Artsillia Notaris di Surabaya.

4. Bahwa kemudian Penggugat tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sehingga terjadi tunggakan, sehingga Pembiayaan atas nama Ponggugat, selaku Nasabah masuk dalam kategori cideranji.
 - 3.1. Bahwa berdasarkan Surat Peringatan I Nomor, 36/S/SBY/SBD/V/2015 tanggal 4 Mei 2015 yang dikirimkan Tergugat I kepada Penggugat, terdapat tagihan pembayaran oleh panggugat sebesar Rp.10.158.165,00 (Sepuluh Juta Seratus Lima Puluh Delapan Ribu Seratus Enam Puluh Lima Rupiah), namun Penggugat tidak beriktikad baik untuk menyelesaikan tagihan,
 - 3.2. Bahwa berdasarkan Surat Peringatan II Nomor 43/S/SBY/SBD/VI/2015 tanggal 1 Juni 2015 yang dikirimkan Tergugat I kepada Panggugat terdapat tagihan pembayaran oleh Penggugat sebesar Rp 13.333.332.00 (Tiga Belas Juta Tiga Ratus Tiga Puluh Tiga Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Rupiah), namun Penggugat tidak beriktikad baik untuk menyelesaikan tagihan.
 - 3.3. Bahwa berdasarkan Surat Peringatan III tanggal 1 Juli 2015 yang dikirimkan Tergugat I kepada Penggugat terdapat tagihan pembayaran oleh panggugat sebesar Rp. 16.666.665,00 (Enam Belas Juta Enam Ratus Enam Puluh Eriam Ribu Enam Ratus Enam Puluh Lima Rupiah), namun Penggugat tidak beritikad baik untuk menyelesaikan tagihan.
 - 3.4. Bahwa perbuatan Penggugat selaku Nasaban yang tidak membayar angsuran pembiayaannya seperti diatur di dalam Akad Murabahah sudah tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1234 KUHPerdara yang menyebutkan
"Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk berbuat sesuatu"

Bahwa akibat dari tidak dipenuhinya prestasi tersebut (cidera janji) menimbulkan kerugian bagi orang lain dan mewajibkan membayar kerugian dimaksud.

3.5. Balwa ditegaskan juga dalam Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, selaku Nasabah yang tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukan, melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan, dimana akibat dari tidak dipenuhinya janji tersebut (ingkar janji) apabila dengan sural perintah atau dengan akta sejenis telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan dapat dijatuhi sanksi:

- a. Membayar ganti rugi
- b. Pembatalan akad
- c. Peralihan resiko
- d. Membayar biaya perkara

3.6. Bahwa perbuatan Penggugat selaku Nasabah sebagaimana tersebut butir 4.1 sampai butir 4.3 adalah perbuatan wanprestasi/ingkar janji sesuai dengan ketentuan:

Pasal 1235 KUHPercata yang berbunyi:

“Si berutang adalah lalai, ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan”

Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang berbunyi:

“Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perikatannya sendiri menetapkan bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

- 3.7. Bahwa atas tindakan Penggugat, telah ingkar janji dalam melakukan pembayaran angsuran secara rutin sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.
- 3.8. Bahwa kemudian Tergugat I dengan itikad bak telah melakukan penagihan dan penyelamatan atas pembiayaan macet Penggugat sesuai ketentuan yang berlaku, dalam bentuk Surat Peringatan Penyelesaian Tunggakan Pembiayaan, sebagaimana dimaksud dalam butir 4.1 sampai butir 4.3, Sehingga dengan demikian telah sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi:
- "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan".
- sehingga dengan demikian telah sesuai dengan Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang berbunyi:
- "Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, spabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perikatannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janjl dangan lewatnya waktu yg ditentukan".
- 3.9. Bahwa terhadap Surat Peringatan yang telah disampaikan oleh Tergugat I, tidak pernah dindahkan oleh PENGGUGAT selaku Nasabah, sehingga dengan demikian maka Panggugat adalah Nasabah dengan itikad tidak baik telah berusaha menghindari kewabannya kepada Tergugat I dengan mengajukan gugatan ini.
5. Bahwa dalil gugatan Penggugat butir 11, 12, 13 adalah tidak benar dan mengada-ada dengan penjelasan sebagai berikut:
- 5.1. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat butir 1 halaman 2 yang menyebutkan:

“... tiba-tiba Penggugat mendapatkan informasi di Koran Memo yang menerangkan bahwasannya seluruh hutang Penggugat kepada Tergugat I telah dialihkan kepada Tergugat I”

5.2. Bahwa Penggugat berusaha manggiring opini yang menyesatkan melalui dalilnya, bagaimana mungkin Penggugat tidak mengetahui adanya pengalihan piutang sementara Tergugat telah mengirimkan surat pemberitahuan yaitu:

5.2.1. Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cassie) No. 1156 S/Sby COMC/XII/2015 tanggal 15 Desember 2015 yang dikirimkan ke alamat Penggugat di Pondok Banowo Indah Blok DR/9 sebelum dilakukan Pengalihan Piutang (Cessie) dilakukan dari Tergugat I kepada Tergugat II.

5.2.2. Surat Pemberitahuan Telah dilakukan Pengalihan Piutang (Cessie) No.1322/S/Sby/COMC/XII/2016 tanggal 7 Desember 2016 ke alamat Penggugat di Pondok Benowo Indah Blok DR/9 setelah dilakukan Pengalihan Piutang (Cessie) dilakukan dari Tergugat I kepada Tergugat II.

5.3. Berdasarkan penjelasan butir 5.1 sampai dengan 5.3 diatas maka sudah sepantasnya jika dalil Penggugat butir 11, 12, dan 13 untuk dapat dikesampingkan oleh Majelis Hakim.

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat butir 18, 19, 20, 21 dan 22 halaman 4 sampai 5 adalah tidak benar dan mengada-ada.

6.1. Bahwa dalam dalil gugatan, Penggugat mencoba mencari kesalahan serta membuat bias perkara dan dalam butir 5 membuat seolah-olah Tergugat I melakukan Pengalihan Piutang (Cessie) tanpa memenuhi ketentuan pada pasal 613 KUH Perdata.

- 6.2. Bahwa oleh karena Penggugat telah lalai melaksanakan kewajiban pembayaran fasilitas pembiayaan dan tidak menjalankan kewajibannya sebagai nasabah yang beritikad baik, maka dalam rangka upaya penyelesaian pembiayaan Penggugat, selanjutnya Tergugat I melakukan Pengalihan Piutang (cessie) kepada Tergugat II;
- 6.3. Bahwa Pengalihan Piutang (cessie) tersebut adalah dibenarkan dan tidak bertentangan dengan hukum karena hal tersebut diatur dalam Pasal 613 ayat (1) KUHPerdata, yang berbunyi:
"Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain."
- 6.4. Bahwa Pengalihan Piutang (Cessie) yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat II telah berlaku dan memenuhi syarat sesuai dengan Pasal 613 ayat (2) KUH Perdata, yang berbunyi:
"Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya"
- 6.5. Berdasarkan pendapat Abdul Kadir Muhammad, dalam bukunya "Hukum perikatan" telah disampaikan bahwa Keberadaan Perjanjian Cessie yang dibuat baik secara otentik atau di bawah tangan itu tidak mengikat dan atau memberikan akibat hukum apapun juga kepada debitur bilamana hal mengenai telah dilakukannya pengalihan piutang secara cessie ini tidak diberitahukan kepada Debitur,
- 6.6. Berdasarkan pendapat Suharnoko dalam buku "Doktrin Subrogasi, Novasi , dan Cessie" telah disampaikan bahwa Dalam Cessie Debitur

selamanya pasif, dia hanya diberitahukan tentang adanya penggantian Kreditur, sehingga dia harus membayar kepada Kreditur baru;

6.7. Berdasarkan penjelasan butir 6.1 sampai dengan 6.6 diatas maka sudah sepantasnya jika dalil Penggugat butir 18, 19, 20, 21 dan 22 untuk dapat dikesampingkan oleh Majelis Hakim.

7. Bahwa dalil gugatan Penggugat butir 23 sampai dengan 29 adalah tidak benar dengan pertimbangan sebagai berikut :

7.1. Telah disampaikan dalam sabda Rasulullah Muhammad S.A.W dalam hadist riwayat Imam AlTarmidzi dari Amr bin Auf Al-Muzani sebagai berikut :

"perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram, dan kaum muslimin terikat dengan syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram"

7.2. Berdasarkan hal tersebut maka Pengalihan Plutang (cessie) yang dilakukan Tergugat 1 kepada Tergugat II adalah perjanjian yang sah dan boleh dilakukan;

Dalil yang disampaikan Penggugat butir 25 halaman 5 tidak sesuai dengan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat 1;

7.3. Bahwa hubungan hukum sebagaimana telah dijelaskan dalam butir 3.1 bukan merupakan pengalihan utang yang dimiliki Penggugat dari lembaga keuangan konvensional ke lembaga keuangan syariah (Tergugat 1);

- 7.4. Bahwa Tergugat I tidak pernah menerima pengalihan utang yang dimiliki oleh nasabah (Penggugat) dari lembaga keuangan konvensional lain sebagaimana dimaksud dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No.31/DSN-MUINI/2002 tanggal 26 Juni 2022 kepada;
- 7.5. Bahwa hubungan hukum sebagaimana telah dijelaskan dalam butir 3.1 tidak pernah melibatkan lembaga keuangan konvensional lain;
- 7.6. Berdasarkan penjelasan butir 23 sampai 29 untuk dapat dikesampingkan oleh Majelis Hakim
8. Bahwa perlu Penggugat ingat, didalam QS. Al-Maidah ayat 1 yang artinya “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-agad itu.”. Berdasarkan ayat tersebut dapat disimpulkan bahwa memenuhi akad yang pernah dilakukan atau disepakati adalah wajib hukumnya.

PRIMER

Dalam Eksepsi

Dalam Provisi

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dalam putusan sela (provisi);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam pokok perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Akad Pembiayaan Syukur Al - Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013, yang dibuat dihadapan Ranty Artsilia Notaris di Surabaya;

3. Menyatakan Penggugat telah WANPRESTASII INGKAR JANJII kepada Tergugat 1;
4. Menyatakan Tergugat I adalah Bank yang beritikad baik dan melakukan Pengalihan Piutang (Cessie) tidak bertentangan dengan Pasal 613 KUH Peradatan dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.31/DSNMUINI/2022;
5. Menyatakan menolak permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diajukan Penggugat;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (verzet), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali.

SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Bahwa, Tergugat II telah menyampaikan jawaban tertulisnya Tanggal 27 Januari 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada, kecuali secara tegas diakui kebenarannya dan dikemukakan sebagai dalil-dalil jawaban/eksepsi oleh Tergugat I;
2. Bahwa sebagaimana Dalil Penggugat, Penggugat menyatakan telah menerima fasilitas kredit syari'ah dari Tergugat I, dengan menjaminkan sertifikat HGB nomor 2406, seluas 141 m2, terletak di Kelurahan Babat jerawat, Kec. Benowo (sekarang Kec. Pakal), atas nama Penggugat, sebagaimana :
Akad Pembiayaan Syukur Al Musyarokah Nomor 67, tanggal 18 Maret 2013, tertuang dalam Akta Notaris di Surabaya, dibuat oleh Notaris RR. WIWIK SULISTYOWATI, SH., selaku Notaris Pengganti dari RANTY ARTSILIA, SH.;

Akta Pengakuan Hutang Nomor 68, tanggal 18 Maret 2013, tertuang dalam Akta Notaris di Surabaya, dibuat oleh Notaris RR. WIWIK SULISTYOWATI, SH., selaku Notaris Pengganti dari RANTY ARTSILIA, SH.

GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR (EXCEPTIO DILATORIA)

3. Bahwa sesuai dengan ketentuan "Akad Pembiayaan Syukur Al Musyarokah", Akta Notaris Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013, pada pasal 9 secara tegas diatur tentang "PENYELESAIAN PERSELISIHAN", sebagai berikut :
 1. Dalam hal terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum dalam akad pembiayaan ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaannya, para pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat;
 2. Apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, perselisihan atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut;
 3. Apabila upaya hukum melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) tidak dapat diselesaikan, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Peradilan Agama Surabaya;
 4. Para pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap lain, bahwa pendapat hukum (legal opinion) dan/atau putusan yang ditetapkan oleh Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dan/atau Peradilan Agama tersebut bersifat final dan mengikat (final and binding).
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 9 Akad Pembiayaan Syukur Al Musyarokah, tentang "PENYELESAIAN PERSELISIHAN tersebut secara tegas

diatur pada angka 3 dan 4, apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam Badan Arbitrase dan Apabila upaya hukum melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) tidak dapat diselesaikan, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Peradilan Agama Surabaya;

5. Bahwa guna penyelesaian perkara aquo, semestinya Penggugat terlebih dulu mengajukan penyelesaian melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dan bilamana tidak dengan Putusan Arbitrase Syari'ah baru dapat mengajukan Gugatan di Pengadilan Agama Surabaya. Dengan kata lain, Gugatan aquo di Pengadilan Agama Surabaya hanya dapat dilakukan setelah dilakukan upaya hukum melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dan tidak puas terhadap Putusan Basyarnas tersebut;
6. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat Prematur (DILATORIA EXCEPTIE), maka secara hukum Gugatan Penggugat tidak dapat diperiksa karena premature, dalam arti gugatan mengandung sifat atau keadaan prematur karena batas waktu untuk menggugat belum sampai pada waktunya, atau dengan kata lain tertundanya Gugatan disebabkan adanya faktor yang menangguhkannya, sehingga sangatlah terlalu dini untuk diajukannya Gugatan aquo.
7. Berdasarkan hal tersebut selanjutnya Penggugat mohon agar Pengadilan Agama Surabaya, terlebih dahulu sebelum memeriksa Pokok Perkara untuk memberikan Putusan sela dengan Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima oleh karena masih Prematur

GUGATAN OBSCUUR LIBEL

8. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah OBSCUUR LIBEL, yaitu terdapat kesalahan yang nyata menyangkut kualifikasi Gugatan, karena fakta yang terjadi adalah menyangkut prestasi dan kontra prestasi sehingga semestinya adalah GUGATAN WAN PRESTASI bukan perbuatan Melawan Hukum.
9. Bahwa fakta hukum yang terjadi adalah Penggugat merupakan debitor dari Tergugat I sebagaimana juga disampaikan dalam dalil Gugatan aquo, yaitu :
 - Akta Akad Pembiayaan Syukur Al Musyarokah Nomor 67, tanggal 18 Maret 2013, dibuat oleh Notaris RR. WIWIK SULISTYOWATI, SH., selaku Notaris Pengganti dari RANTY ARTSILIA, SH., Notaris di Surabaya
 - Akta Pengakuan Hutang Nomor 68, tanggal 18 Maret 2013, dibuat oleh Notaris RR. WIWIK SULISTYOWATI, SH., selaku Notaris Pengganti dari RANTY ARTSILIA, SH., Notaris di Surabaya.
10. Bahwa sebagaimana pengakuan Penggugat aquo, oleh karena Penggugat telah wan prestasi dalam melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran, maka berdasarkan ketentuan yang berlaku dan perjanjian Kredit di atas, maka Tergugat I telah memberikan kesempatan dan teguran-teguran kepada Penggugat, termasuk pemberitahuan adanya pengalihan tagihan kepada Tergugat II.
11. Bahwa dengan demikian, maka Tergugat II merupakan Pemegang Hak Tagih (Cessor) atas Tagihan Tergugat I kepada Penggugat, setelah Tergugat I secara sah telah mengalihkan hak tagihnya melalui Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) secara Notariil (akta otentik);
12. Bahwa dengan dialihkannya piutang oleh Tergugat I kepada Tergugat II secara baik dan benar, maka Tergugat II telah menggantikan kedudukan Tergugat I menjadi Kreditor dari Penggugat dan berhak atas pemenuhan kewajiban pembayaran dari Penggugat sebagaimana mestinya.
13. Bahwa dengan demikian unsur "melawan hukum" terhadap Tergugat II yang didalilkan oleh Penggugat jelas-jelas tidak terbukti, karena posisi Tergugat

berganti posisi mutatis mutandis menjadi posisi Tergugat I. Dalam hal ini Tergugat II sebagai pembeli tagihan piutang adalah semata-mata dilandasi dengan itikad baik dan wajib dilindungi oleh ketentuan peraturan perundangundangan;

14. Bahwa dengan adanya fakta demikian Penggugatlah yang justru telah melakukan perbuatan hukum Wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat I, maka dalam hal ini apakah kedudukan Tergugat II dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad)?, sedangkan sesuai fakta yang ada justru Penggugatlah yang telah Wan Prestasi;
15. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, maka terhadap Gugatan Penggugat nyata terdapat adanya kekeliruan yang fatal menyangkut kualifikasi gugatan, sehingga gugatan Penggugat aquo haruslah DITOLAK atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

PUTUSAN SELA:

Bahwa sebelum Yang Mulia Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara aquo, terlebih dahulu Tergugat II mohon agar memberikan Putusan Sela dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa Pengadilan Agama Surabaya belum memiliki kewenangan mengadili atas perkara aquo, maka sebelum dilakukan upaya penyelesaian melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) sebab Gugatan Prematur;

Bahwa dengan tidak dilakukannya prosedur penyelesaian melalui Basyarnas, maka Gugatan Penggugat aquo di Pengadilan Agama Surabaya telah melanggar dan tidak memenuhi ketentuan Pasal 9 Akad Pembiayaan Syukur Al Musyarokah", Akta Notaris Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013, Bahwa sesuai dengan Rumusan Kamar Perdata Umum/16.1/SEMA no 7 tahun 2012. Bahwa terhadap Eksepsi tentang Kewenangan Mengadili yang tidak diputus terlebih dahulu dengan

Putusan sela, maka Putusan Judex Factie harus dibatalkan karena salah menerapkan hukum (Pasal 136 HIR);

Berdasarkan fakta hukum sebagaimana disampaikan dalam Eksepsi di atas, oleh karena, maka Tergugat II mohon dengan hormat agar sebelum memberikan Putusan akhir, terlebih dahulu menjatuhkan Putusan Sela dengan Amar Putusan :

Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menyatakan Gugatan Penggugat Prematur;

Menyatakan Pengadilan Agama Surabaya tidak memiliki kewenangan untuk Mengadili;

Memerintahkan kepada Penggugat untuk terlebih dahulu mengajukan Gugatan di Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS).

Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap terulang kembali dan sekaligus merupakan dalil-dalil Jawaban dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat sekali lagi dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat karena terjadinya kesalahan tentang kualifikasi gugatan (semestinya Wan Prestasi dan bukan Perbuatan Melawan Hukum) sehingga dalil-dalil tersebut justeru menyesatkan dan memutarbalikkan fakta;
3. Bahwa fakta yang sebenarnya terjadi bukan adanya Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan pasal 1365 BW, akan tetapi justeru membuktikan adanya perbuatan hukum Wan Prestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat sendiri,

4. Bahwa Tergugat II adalah pihak yang telah menerima pengalihan piutang (cessionaris) dari Tergugat I - PT. BANK TABUNGAN NEGARA UNIT USAHA SYARIAH CAB SURABAYA, sebagaimana Akta Perjanjian Pengalihan Hak atas Piutang (Cessie) berdasarkan Akad Pembiayaan Syukur Al Musyarokah, Akta Nomor 16 Tanggal 30 November 2016, yang dibuat oleh Notaris di Surabaya - Gunawan Wibisono, S.H.;
5. Bahwa Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat adanya "Pengalihan Piutang" dari Tergugat I kepada Tergugat II dimaksud dan ditegaskan "Dengan adanya pengalihan Piutang tersebut maka seluruh hak dan kewajiban Bank yang timbul dari Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan beserta seluruh dokumen pendukung yang telah dibuat dan ditandatangani oleh debitor (Penggugat) dan Bank (Tergugat I), beralih kepada Tergugat II;
6. Bahwa demikian pula dengan Tergugat II, juga telah memberitahukan secara tertulis kepada Penggugat adanya pengalihan piutang dari Tergugat I dimaksud, dengan demikian adalah tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan tidak ada pemberitahuan adanya pengalihan piutang tersebut.
7. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUH Perdata, apabila debitur wanprestasi, maka kreditur diberi wewenang untuk menjual sendiri piutang atas nama tersebut (para eksekusi) berdasarkan Pasal 584 KUH Perdata. Sedangkan perpindahan kepemilikan atas surat berharga ataupun hak tagih yang dapat dilakukan dengan cara endorsemen atau dengan menggunakan akta cessie (Pasal 584 KUH Perdata);

Dalam hal piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena Cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru, Pasal 16 ayat (1) UU no 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.

8. Bahwa dengan demikian maka tindakan hukum Tergugat untuk mengalihkan hak tagihnya kepada Turut Tergugat adalah sah menurut hukum dan telah mendasarkan pada Perjanjian Kredit yang telah disepakati dan ditandatangani

oleh Penggugat sebagaimana disampaikan di atas dan ketentuan peraturan perundangan dan sebaliknya tidak terbukti adanya perbuatan Wanprestasi dari Para Tergugat sebagaimana dalil Gugatan a quo;

9. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Hak atas Piutang (Cessie) berdasarkan Akad Pembiayaan Syukur Al Musyarokah, Akta Nomor 16 Tanggal 30 November 2016, yang dibuat oleh Notaris di Surabaya Gunawan Wibisono, S.H., maka mutatis mutandis Tergugat II menggantikan Kedudukan Tergugat I selaku Kreditor yang memiliki hak-hak dan kewenangan sebagaimana hak dan kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat I, termasuk mengajukan pelaksanaan penjualan lelang melalui Tergugat III.
10. Bahwa dengan demikian maka tindakan hukum Tergugat I untuk mengalihkan hak tagihnya kepada Tergugat II adalah sah dan telah mendasarkan pada perjanjian akta notariel yang telah disepakati dan ditanda-tangani oleh Penggugat sebagaimana disampaikan di atas dan ketentuan peraturan perundangan dan sebaliknya tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Gugatan aquo;
11. Oleh karena Gugatan yang diajukan oleh Penggugat nyata telah keliru tentang kualifikasi gugatan, dan juga sama sekali tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum, kiranya jelas bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obcuur libel), dengan demikian maka Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan uraian dalil-dalil di atas, selanjutnya Tergugat mohon dengan hormat kepada majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini kiranya bekenan untuk memberikan PUTUSAN yang bijak dan adil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA :

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat Diterima

ATAU: Dalam Peradilan yang baik mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Bahwa, Tergugat III telah menyampaikan jawaban tertulisnya Tanggal 13 Januari 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALIL-DALIL PENGGUGAT

1. Bahwa yang menjadi dasar/alasan Penggugat dalam gugatannya khususnya kepada Tergugat III adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang terhadap barang jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2406 luas 141 m² yang terletak di di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo (sekarang Kecamatan Pakal) Kota Surabaya, milik Penggugat, dengan alasan:
 - a. Pengalihan piutang (*cessie*) untuk transaksi Syariah tidak boleh dilakukan kepada perorangan supaya tidak terjadi riba.
 - b. Bahwa tidak ada pemberitahuan mengenai kreditor baru kepada Penggugat saat Tergugat I mengalihkan Hak Atas Piutang (*Cessie*) kepada Tergugat II;
 - c. Tergugat III seharusnya menolak lelang yang diajukan oleh Tergugat II karena tidak memenuhi persyaratan berupa surat peringatan;
 - d. Obyek sengketa dijual dibawah harga Appraisal Penilai Independen dari Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & Rekan
2. Bahwa oleh karena itu, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan membatalkan Risalah Lelang serta menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar ganti rugi *materiil* sebesar Rp468.000.000,- (empat ratus enam puluh delapan juta rupiah) dan *immateriil* sebesar Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta

rupiah) serta uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp1.000.000,- (satujuta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan untuk melaksanakan isi putusan.

TANGGAPAN ATAS DALIL-DALIL PENGGUGAT

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. **Eksepsi Kompetensi Absolut (Pengadilan Agama Surabaya Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara *A Quo*).**
 - a. Sebagaimana telah diakui Penggugat dalam gugatannya, antara PT Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah Cabang Surabaya *in casu* Tergugat I dengan dirinya telah mengikatkan diri dengan perjanjian utang piutang Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013, dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2406 luas 141 m² atas nama Sutadji yang terletak di di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo (sekarang Kecamatan Pakal) Kota Surabaya.
 - b. Bahwa sesuai dengan **Pasal 9 ayat (2) Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013**, telah disepakati ***“Apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, perselisihan atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut”***.
 - c. Bahwa di dalam akad antara Penggugat dan Tergugat I telah menyepakati penyelesaian sengketa melalui BASYARNAS bukan melalui Pengadilan Agama, yang mana pemilihan forum penyelesaian sengketa tersebut merupakan kebebasan Para pihak untuk memilih forum penyelesaian

sengketa, apakah melalui jalur *non litigasi* yakni BASYARNAS atau *litigasi* yakni Pengadilan Agama, sebagaimana asas hukum perdata tentang kebebasan berkontrak yang disimpulkan dalam ketentuan **Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata** yang menyatakan bahwa:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. 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 itikad baik”

Dalam hukum syariah dikenal asas di bidang muamalah, yakni adanya asas ***al-sufiah, al-muamalah al-ibahah***.

- d. Bahwa dengan adanya perjanjian tersebut di atas, maka pengajuan gugatan yang diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Agama Surabaya adalah tidak tepat.
- e. Bahwa mengingat Tergugat III mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili, maka kiranya eksepsi tersebut dapat diputus terlebih dahulu sebelum pemeriksaan pokok perkaranya. Namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat III Mengajukan eksepsi lain dan jawaban dalam pokok perkara, sebagaimana di bawah ini.

3. **Gugatan Kurang Pihak**

- a. Sebagaimana telah diakui Penggugat dalam gugatannya, antara PT Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah Cabang Surabaya *in casu* Tergugat I dengan dirinya telah mengikatkan diri dengan perjanjian utang piutang, dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2406 luas 141 m² atas nama Sutadji yang terletak di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo (sekarang Kecamatan Pakal) Kota Surabaya.
- b. Bahwa dalam perjanjian utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I dilakukan berdasarkan suatu akta otentik yaitu **Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013 dan Akta**

Pengakuan Hutang No. 68 tanggal 18 Maret 2013 yang dibuat di hadapan **Notaris RR. WIWIK SULISTYOWATI, S.H., selaku Notaris Pengganti dari RANTY ARTSILIA, S.H.,** yang dalam perkara *a quo* Penggugat tidak menyertakan Notaris yang telah membuat perjanjian utang piutang sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

- c. Bahwa mengingat Notaris adalah selaku pihak yang membuat akta perjanjian utang piutang dan proses lainnya atas tanah objek sengketa *a quo*, maka menyebabkan **gugatan Penggugat kurang pihak dan karenanya tidak memenuhi syarat formil untuk pengajuan suatu gugatan.**
- d. Bahwa sesuai **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 216K/SIP/1974 tanggal 27 Maret 1975 Jo. Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 6 Juni 1976 Jo. 878K/SIP/1977 tanggal 19 Juni 1979** yang menyatakan: "*bahwa tidak dapat diterimanya gugatan a quo karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat.*"
- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan memutus dengan menerima eksepsi Tergugat III dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

4. Eksepsi *Persona Standi In Judicio*

- a. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Tergugat III di dalam surat gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru karena tidak dikaitkan dengan **Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur,** yang merupakan instansi atasan dari Tergugat III.
- b. Bahwa KPKNL Surabaya bukanlah merupakan Badan Hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang

disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Tergugat III adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur. Oleh karena itu, Tergugat III apabila dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum maka harus dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya.

- c. Bahwa kekeliruan tersebut tampak pada halaman 1 (satu) angka 1 (satu) dalam surat gugatan Penggugat, dimana Penggugat didalam menyebutkan *persoon* Tergugat III pada surat gugatannya yang langsung ditujukan kepada KPKNL Surabayat**tanpa mengkaitkan** Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan **Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur** selaku (instansi) atasan Tergugat III.
- d. Bahwa penyebutan tersebut di atas adalah keliru dan tidak tepat karena KPKNL Surabaya bukanlah merupakan suatu institusi yang berdiri sendiri, melainkan suatu institusi yang merupakan bagian dari suatu institusi yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnyanya bertanggung jawab kepada atasannya. Oleh karena itu, dalam hal adanya tuntutan di Pengadilan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut.
- e. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat III tersebut diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Surabaya tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat karena Tergugat III tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dimuka Peradilan Umum tanpa dikaitkan dengan Badan Hukum induknya/atasannya tersebut. Dengan demikian, jelas bahwa gugatan *a quo* kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (***Niet Ontvankelijk Verklaard***). Hal ini sesuai dengan **Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia**

No.1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

5. Objek Gugatan Bukan Milik Penggugat (*Exceptio Domini*)

- a. Bahwa di dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2406 luas 141 m² yang terletak di di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo (sekarang Kecamatan Pakal) Kota Surabaya, adalah milik Penggugat.
- b. Bahwa dapat Tergugat III tegaskan bahwa sejak tanggal 22 Juni 2020, yakni sejak ditetapkannya pemenang lelang, kepemilikan obyek sengketa telah beralih kepada milik Sdr. Fatkhul Mubin/ pemenang lelangin *casu* Tergugat IV.
- c. Bahwa oleh karena itu, sudah sepatutnya atas gugatan *a quo* ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dapat dianggap sebagai satu kesatuan dengan pokok perkara ini dan dengan tegas Tergugat III menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya.

A. PENGGUGAT TELAH CIDERA JANJI DAN MERUPAKAN DEBITUR YANG BERITIKAD TIDAK BAIK

1. Bahwa telah terjadi perjanjian kredit antara Penggugat dengan PT Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah Cabang Surabaya *in casu* Tergugat I sesuai dengan **Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013 dan Akta Pengakuan Hutang No. 68 tanggal 18 Maret 2013** sebesar Rp200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2406 luas 141 m² atas nama Sutadji yang terletak di di

Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo (sekarang Kecamatan Pakal) Kota Surabaya.

2. Bahwa dalam perjalanannya, Penggugat sebagai debitur telah cidera janji atas Perjanjian antara dirinya dengan Tergugat I, dimana Penggugat tidak memenuhi kewajibannya membayar angsuran kepada Tergugat I sebagaimana yang disepakati oleh Penggugat dalam perjanjian kredit.
3. Bahwa Tergugat I telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membayar kewajibannya, Tergugat I juga telah memberikan peringatan kepada Penggugat, yakni:
 - a. Surat Peringatan I Nomor: 36/S/SBY/SBD/V/2015 tanggal 04 Mei 2015;
 - b. Surat Peringatan II Nomor: 43/S/SBY/SBD/VI/2015 tanggal 01 Juni 2015;
 - c. Surat Peringatan II Nomor: 57/S/SBY/SBD/VI/2015 tanggal 01 Juli 2015;kepada Debitur *in casu* Penggugat untuk menyelesaikan hutangnya, namun hal tersebut tidak diindahkan sama sekali oleh Penggugat.

B. PIUTANG DAPAT DIALIHKAN KEPADA PIHAK KETIGA

4. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil/alasan Penggugat pada angka 23 (dua puluh tiga) s.d. 27 (dua puluh tujuh) halaman 5 (lima) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang (Cessie) Berdasarkan Akad Pembiayaan Syukur Al Musyarokah Nomor 16 tanggal 30 November 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Gunawan Wibisono bertentangan dengan norma hukum perbankan syariah dan FATWA DEWAN SYARI'AH NASIONAL Nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002 karena Pengalihan piutang (*cessie*) untuk transaksi Syariah tidak boleh dilakukan kepada perorangan supaya tidak terjadi riba.
5. Bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 613 ayat [1]** [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#) (KUH Perdata) disebutkan bahwa “penyerahan

akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

6. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan bahwa cessi merupakan penggantian kreditur, dan kreditur baru tidak boleh mengubah hal-hal yang telah di sepakati dalam perjanjian kredit oleh kreditur lama, sehingga perjanjian pembiayaan dan syarat-syarat nya pun tetap sama dengan perjanjian lama.
7. Bahwa sedangkan unsur riba atau tidak riba dalam perjanjian hutang piutang bukan didasari kriteria krediturnya perorangan atau perbankan syariah, atau konvensional, tetapi terletak pada nafas keislamannya, yakni adanya kepastian bagi Para Pihak atas perjanjian (hak dan kewajiban), yang hal itu dilakukan/disepakati di depan.
8. Bahwa dapat Tergugat III tegaskan bahwa kreditur baru memiliki hak dan kewajiban yang sama dengan kreditur lama, sehingga berdasarkan klausula **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 140/2013 tanggal 06 Mei 2013 halaman 6 (enam) s.d. 7 (tujuh)**, maka Tergugat II selaku kreditur baru mempunyai kewenangan untuk menjual obyek Hak Tanggungan.
9. Bahwa bunyi klausula **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 140/2013 tanggal 06 Mei 2013**, yang berbunyi: *“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*
 - a. *Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*

- b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan;*
 - c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
 - d. *Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan;*
 - e. *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur;*
 - f. *Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditur perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.*
10. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang pada pokoknya (Undang-undang Hak Tanggungan)**, dengan tegas dinyatakan bahwa, *“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”*, maka Tergugat I berhak untuk melakukan penjualan barang jaminan tersebut.
11. Bahwa selain itu, berdasarkan **Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** disebutkan bahwa, *“Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila debitur cidera janji, harus siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan Peraturan Hukum Acara Perdata.*

12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dalil/alasan Penggugat adalah tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

C. PROSES PENGALIHAN PIUTANG A.N. PENGGUGAT OLEH PT BANK TABUNGAN NEGARA UNIT USAHA SYARIAH CABANG SURABAYA *IN CASU* TERGUGAT I SECARA CESSIE KEPADA ABDUS SAMAD EFENDI/*IN CASU* TERGUGAT II TELAH DIBERITAHUKAN KEPADA PENGGUGAT

13. Bahwa melalui **surat Nomor: 1156/S/SBY/COMC/XII/2015 tanggal 16 Desember 2015** hal Pemberitahuan Pengalihan Piutang (*Cessie*), PT Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah Cabang Surabaya *in casu* Tergugat I selaku kreditur yang pada pokoknya menginformasikan kepada Penggugat Penggugat untuk segera melunasi kewajiban hutangnya sampai dengan batas waktu 30 Desember 2015 belum terselesaikan, maka PT Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah Cabang Surabaya akan mengalihkan piutangnya kepada Pihak Ketiga (*cessie*)
14. Bahwa dalam perkembangannya, PT Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah Cabang Surabaya *in casu* Tergugat I selaku kreditur yang memiliki hak tagih, manfaat dan kepentingan lainnya atas utang Penggugat selaku debitur (berdasarkan Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013 dan Akta Pengakuan Hutang No. 68 tanggal 18 Maret 2013) kemudian melakukan penjualan/pengalihan piutang (*cessie*) kepada Sdr. A.S. Efendi (Tergugat II) berdasarkan Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang (*Cessie*) Berdasarkan Akad Pembiayaan Syukur Al Musyarokah Nomor 16 tanggal 30 November 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Gunawan Wibisono (**Perjanjian Cessie 16/2016**).
15. Bahwa di dalam Perjanjian Cessie 16/2016 tersebut dinyatakan secara tegas mengenai pengalihan jaminan utang berdasarkan Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013, yaitu berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2406 luas 141 m2 atas

nama Sutadji yang terletak di di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo (sekarang Kecamatan Pakal) Kota Surabaya.

16. Bahwa berdasarkan surat Nomor: 1322/S/SBY/COMC/XII/2016 tanggal 7 Desember 2016 hal Pemberitahuan telah dilakukan pengalihan piutang (cessie), PT Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah Cabang Surabaya telah memberitahukan pengalihan piutang (cessie) kepada Sdr. A.S. Efendi.
17. Bahwa selain itu, Tergugat II (Sdr. A.S. Efendi) selaku pembeli hak tagih berdasarkan Perjanjian Cessie 16/2016 juga telah melakukan pemberitahuan pengalihan (cessie) piutang kepada debitur *in casu* Penggugat berdasarkan **surat Nomor: 135/SPPP/I/2017 tanggal 03 Januari 2017** hal Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang dan meminta agar Bapak Sutadji selaku debitur *in casu* Penggugat untuk melunasi seluruh kewajiban utang tersebut paling lambat tanggal 7 (tujuh) hari dari penerimaan surat dimaksud.
18. Bahwa Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan atas utang Penggugat berdasarkan Perjanjian Cessie 16/2016 telah mencatatkan haknya tersebut pada SHT 4161/2013 di dalam kolom catatan Pendaftaran/Perubahan tertanggal 13 April 2013, sehingga telah sah dan berdasar hukum bahwa Tergugat II merupakan pemegang hak tanggungan atas jaminan utang Penggugat.
19. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak memberitahukan terkait pengalihan hak atas piutang (cessie) tanpa sepengetahuan Penggugat merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan tidak benar, sehingga sangat beralasan jika Majelis Hakim menolak seluruh gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*.

D. PELAKSANAAN LELANG TELAH DIBERITAHUKAN SECARA PATUT KEPADA PENGGUGAT

20. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil/alasan Penggugat pada angka 33 (tiga puluh tiga) halaman 6 (enam) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat III seharusnya menolak lelang yang diajukan oleh Tergugat II karena tidak memenuhi persyaratan berupa surat peringatan.
21. Bahwa berdasarkan data-data yang ada, **A.S Effendis selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama**, telah memberikan peringatan kepada Penggugat untuk melunasi kewajibannya, yakni:
- a. Surat Peringatan I No. 145/SP I/II/2017 tanggal 08 Februari 2017;
 - b. Surat Peringatan II No. 157/SP II/II/2017 tanggal 15 Februari 2017;
 - c. Surat Peringatan III No. 169/SP III/II/2017 tanggal 22 Februari 2017;
- kepada Penggugat untuk menyelesaikan hutangnya, namun hal tersebut tidak diindahkan sama sekali oleh Penggugat.
22. Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Lelang Agunan/ Jaminan yang ditandatangani oleh **A.S Effendi selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama** kepada Bapak Sutadji tanggal 05 Juni 2020, yang pada pokoknya menyampaikan bahwa pelaksanaan lelang akan dilaksanakan pada hari Senin tanggal 22 Juni 2020 bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya Jalan Indrapura No. 5 Surabaya.
23. Bahwa selain itu, guna memenuhi asas publisitas, rencana pelelangan terhadap obyek sengketa telah dimuat dan diumumkan kepada khalayak ramai oleh Penjual melalui selebaran/tempelan tanggal 20 Mei 2020 sebagai **Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Memorandum tanggal 04 Juni 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua**.
24. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dalil/alasan Penggugat yang menyatakan bahwa Pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat III tidak memenuhi persyaratan berupa surat peringatan

adalah tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

E. PENETAPAN HARGA LIMIT PELELANGAN

25. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil/alasan Penggugat pada angka 33 (tiga puluh tiga) halaman 6 (enam) yang pada pokoknya menyatakan bahwa obyek sengketa dijual dibawah harga Appraisal Penilai Independen dari Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & Rekan.
26. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan bahwa penetapan harga limit adalah tanggung jawab Penjual *in casu* Tergugat II berdasarkan **Pasal 1 ayat (28) dan Pasal 17 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.**
27. Bahwa penetapan limit lelang dilakukan oleh Penjual *in casu* Tergugat II berdasarkan Surat Nomor: 01/PGM/PLL/IX/2019 yang ditandatangani oleh Sdr. A.S Effendi selaku Penjual.
28. Bahwa penetapan harga limit dilakukan secara obyektif dan independen oleh **Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) NI MADE TJANDRA KASIH NO. 00737/0061-00/PI/03/0397/II/XI/2019 pertanggal 11 Nopember 2019.**
29. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan, nilai limit lelang adalah harga minimal dalam proses lelang, dan dengan sistem penawaran naik-naik maka diharapkan jaminan akan laku dengan nilai yang maksimal, sehingga harga tertinggilah yang memenangkan lelang.
30. Bahwa harga limit merupakan harga taksaksi yaitu harga pasar setelah dikurangi oleh resiko-resiko yang timbul atau yang mungkin timbul akibat pelelangan, misalnya adanya gugatan seperti halnya pelelangan *a quo*.
31. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dalil/alasan Penggugat tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

F. PROSEDUR PELAKSANAAN LELANG TELAH DILAKSANAKAN SESUAI KETENTUAN YANG BERLAKU

32. Bahwa selanjutnya Tergugat III memberikan uraian mengenai prosedur pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan adalah sebagai berikut:
- a. Bahwa KPKNL Surabayain *casu* Tergugat III adalah institusi pemerintah penyelenggara jasa pelelangan yang melayani permohonan pelelangan dari Penjual baik lelang non eksekusi maupun lelang eksekusi. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III harus memenuhi legalitas formal objek dan subjek lelang yakni suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.
 - b. Sesuai dengan ketentuan **Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 26/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** menyebutkan bahwa "*Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.*"
33. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan, bahwa lelang tersebut dilaksanakan atas permintaan dari Tergugat II, yaitu: Sdr. Abdus Samad Effendi disebut juga A.S. Effendi selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama, sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor: 01/PGM/PPUJL-HTTPS/XII/2018 tanggal 21 November 2018.
34. Bahwa terhadap lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II telah dipenuhi dengan syarat-syarat berupa dokumen pendukung, antara lain:
- a. Surat Permohonan Lelang Nomor: 01/PGM/PPUJL-HTTPS/XII/2018 tanggal 21 November 2018;

- b. Akad Pembiayaan Syukur Al Musyarokah Nomor 16 tanggal 30 November 2016;
- c. Akta Pengakuan Hutang No. 68 tanggal 18 Maret 2013;
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2406 luas 141 m² yang terletak di di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo (sekarang Kecamatan Pakal) Kota Surabaya;
- e. Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya Nomor: 4161/2013 tanggal 19 Juni 2013;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 140/2013 tanggal 06 Mei 2013;
- g. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya INomor: 371/2020 tanggal 16 Maret 2020;
- h. Surat peringatan dari PT Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah Cabang Surabaya kepada Penggugat, yakni:
 - 1) Surat Peringatan I Nomor: 36/S/SBY/SBD/VI/2015 tanggal 04 Mei 2015;
 - 2) Surat Peringatan II Nomor: 43/S/SBY/SBD/VI/2015 tanggal 01 Juni 2015;
 - 3) Surat Peringatan II Nomor: 57/S/SBY/SBD/VI/2015 tanggal 01 Juli 2015;
- i. Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang (Cessie) Berdasarkan Akad Pembiayaan Syukur Al Musyarokah Nomor 16 tanggal 30 November 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Gunawan Wibisono;
- j. Surat dari PT Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah Cabang Surabaya kepada Penggugat Nomor: 1156/S/SBY/COMC/XII/2015 tanggal 16 Desember 2015 hal Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie);
- k. Surat dari A.S. Effendi kepada Bapak Sutadji Nomor: 135/SPPP/I/2017 tanggal 03 Januari 2017 hal Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang dan meminta agar Bapak Sutadji selaku debitur *in casu* Penggugat

untuk melunasi seluruh kewajiban utang tersebut paling lambat tanggal 7 (tujuh) hari dari penerimaan surat dimaksud;

- I. A.S Effendi selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama, telah memberikan peringatan kepada Penggugat untuk melunasi kewajibannya, yakni:
 - 1) Surat Peringatan I No. 145/SP I/II/2017 tanggal 08 Februari 2017;
 - 2) Surat Peringatan II No. 157/SP II/II/2017 tanggal 15 Februari 2017;
 - 3) Surat Peringatan III No. 169/SP III/II/2017 tanggal 22 Februari 2017.
- m. Surat penetapan limit lelang dilakukan oleh Penjual *in casu* Tergugat II berdasarkan Surat Nomor: 01/PGM/PLL/IX/2019 yang ditandatangani oleh Sdr. A.S Effendi selaku Penjual;
- n. Hasil penilaian independen Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) NI MADE TJANDRA KASIH NO. 00737/0061-00/PI/03/0397/II/XI/2019 pertanggal 11 Nopember 2019;
- o. Surat dari A.S. Effendi kepada Bapak Sutadji tanggal 05 Juni 2020 hal Pemberitahuan Lelang Agunan/Jaminan;
- p. Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh A.S. Effendi Nomor 20/PGM/SPWP/V/2019 tanggal 27 Mei 2019 yang pada pokoknya menyatakan bahwa:
 - 1) Bapak Sutadji obyek tersebut dalam Lampiran Surat ini adalah termasuk dalam kategori pembiayaan bermasalah (Non Performing Financing) pada BANK dan Dialihkan (cessie) kepada saya;
 - 2) Objek Hak Tanggungan yang akan dilelang tidak dalam keadaan sengketa;
 - 3) A.S. Effendi, membebaskan Pejabat Lelang/Karyawan dari KPKNL yang berwenang dan Pemenang Lelang baik sekarang maupun dikemudian hari dari gugatan pihak manapun;

- 4) A.S. Effendi, bertanggungjawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi/*dwangsom*/uang paksa yang timbul dikemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan ganti rugi.
35. Bahwa dikarenakan syarat-syarat telah terpenuhi, maka Tergugat III sebagai pejabat perantara lelang tidak dapat menolak permohonan lelang dari pihak Tergugat II. Hal ini sesuai dengan **Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor:26/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** menyebutkan bahwa *"KepalaKPKNL 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."* Sehingga pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sah menurut hukum.
36. Bahwa oleh karena itu pelelangan tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan **Undang-Undang Lelang (VenduReglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189** sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan **Staatsblad 1941:3) jls. Peraturan Menteri Keuangan PMK 26/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, maka pelelangan tersebut sah secara hukum.
37. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terhadap lelang yang diperantarai Tergugat III telah sesuai berdasarkan Peraturan Lelang yang dimuat dalam **Lembaran Negara Tahun 1908 Jo. Tahun 1940 No. 56**, sebagaimana kemudian telah diubah dan ditambah, sehingga sah menurut Undang-undang dan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada **halaman 100 Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan** yang dengan tegas menyatakan *"bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat*

dibatalkan". Jadi, dengan demikian lelang yang diperantarai oleh Tergugat III ***tidak dapat dibatalkan*** karena telah ***sah secara hukum***.

38. Bahwa Tergugat II meminta untuk dilakukan lelang dengan perantaraan Tergugat III yang tidak lain guna memenuhi ketentuan bunyi **Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** dan bunyi klausula **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 140/2013 tanggal 06 Mei 2013**, yang berbunyi : *"Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*
- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan;*
 - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
 - d. Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan;*
 - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur;*
 - f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditur perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.*
39. Bahwa pelelangan yang diperantarai oleh Tergugat III pada pokoknya dilakukan guna memenuhi bunyi **Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya Nomor: 4161/2013 tanggal 19 Juni 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 140/2013 tanggal 06 Mei 2013 yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**. Akta Pemberian

Hak Tanggungan tersebut berfungsi guna menjamin hutang-piutang antara Pihak Pertama/Debitor (Pemberi Hak Tanggungan) dengan Pihak Kedua/Kreditur (Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama).

40. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Kepala KPKNL Surabayamengeluarkan surat Nomor: S-1311/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 15 April 2020 hal Penetapan Jadwal Lelang, yang pada pokoknya berisi bahwa lelang melalui internet akan dilaksanakan pada hari Senin tanggal 22 Juni 2020 bertempat di KPKNL Surabaya Jl. Indrapura No. 5 Surabaya. Hal ini sesuai dengan **Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 26/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** menyebutkan bahwa ***"Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada."***
41. Bahwa selanjutnya Kepala KPKNL Surabaya mengeluarkan surat tugas Nomor ST-938/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 22 Juni 2020, yang pada pokoknya menunjuk Sdr. Alim Bahri Lumaelaselaku Pejabat Lelang guna melaksanakan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari Tergugat II dan melaporkan hasil pelaksanaan lelang dimaksud kepada Kepala Kantor.
42. Bahwa berdasarkan pada penjelasan tersebut di atas, dengan demikian jelas bahwa terhadap prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III atas permohonan dari Tergugat II merupakan perbuatan yang tidak menyalahi prosedur hukum karena prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 26/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**.
43. Bahwa Tergugat III tegaskan berdasarkan ketentuan **Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 26/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** menyebutkan bahwa ***"Lelang yang telah***

dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”

44. Bahwa berdasarkan pada penjelasan tersebut diatas, maka terhadap pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat III adalah sah secara hukum dan telah sesuai dengan ketentuan berlaku.

G. TUNTUTAN GANTI RUGI DAN TUNTUTAN UANG PAKSA (DWANGSOM) TIDAK BERDASARKAN HUKUM

45. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan yang diajukan oleh Penggugat pada angka 35 (tiga puluh lima) dan 37 (tiga puluh tujuh) halaman 6 (enam) s.d. 7 (tujuh) dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa *“Akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dan menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat secara tanggung renteng materiil sebesar Rp468.000.000,- (empat ratus enam puluh delapan juta rupiah) dan immateril sebesar Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) serta uang paksa/dwangsom sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan untuk melaksanakan isi putusan).*
46. Bahwa dalil/alasan tersebut **tidak benar** dan **tidak didasari hukum** sama sekali karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena jelas pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III semuanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga sudah sepatutnya **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
47. Bahwa berdasarkan pada dalil/alasan tersebut di atas, dikarenakan Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, khususnya yang didalilkan kepada Tergugat III. Oleh karena itu terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama

sekali sehingga sudah sepatutnya **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

48. Bahwa demikian halnya, gugatan Penggugat yang meminta ditetapkannya uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satujuta rupiah) setiap hari, menunjukkan itikad buruk Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo*, dimana Penggugat terkesan ingin mencari keuntungan dengan seketika dari Para Tergugat. Oleh karenanya tuntutan *dwangsom* Penggugat kepada Para Tergugat dimaksud haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

H. PERMOHONAN SITA JAMINAN DAN PUTUSAN SERTA MERTA HARUS DITOLAK

49. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak permohonan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat sebagaimana dalam posisinya pada angka 36 (tiga puluh enam) halaman⁷ (tujuh) atas objek gugatan, karena permohonan tersebut tidak disertai dengan dalil-dalil yang berdasarkan hukum dan bukti pendukung yang kuat sehingga permohonan tersebut tidak berdasarkan hukum sama sekali.
50. Bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan Nomor 3201 K/Sip/1980 tanggal 30 Januari 1991 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 dan SEMA Nomor 7 Tahun 2012**, yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah pembeli yang beritikad baik. Oleh karenanya harus dilindungi Undang-undang dan lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat dibatalkan.
51. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan kembali, bahwa Penggugat sebagai debitur dari PT Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah Cabang Surabaya *in casu* Tergugat I, telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I. Bahwa sebagai debitur, Penggugat memiliki konsekuensi tanggung

jawab untuk melunasi utangnya tersebut kepada pihak bank dalam waktu yang telah disepakati sebelumnya.

52. Bahwa dalam perkara *a quo*, alih-alih menyelesaikan kewajiban pelunasan utangnya tersebut, Penggugat malah mengajukan gugatan *a quo* kepada dari PT Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah Cabang Surabaya *in casu* Tergugat I dan KPKNL Surabaya *in casu* Tergugat II serta memohon kepada Pengadilan Agama Surabaya agar meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan objek sengketa.
53. Bahwa oleh karena itu, menjadi tidak beralasan apabila Penggugat mengajukan permohonan sita jaminan karena pada kenyataannya Penggugat tidak menyelesaikan kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat I. Bahwa dengan demikian jelas bahwa Penggugat sebenarnya adalah pihak yang tidak layak untuk mengajukan permohonan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan objek sengketa.
54. Bahwa dengan demikian, terhadap barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada pihak Bank, maka terhadap barang tersebut tidak dapat dikenakan sita jaminan dan berdasarkan hal-hal tersebut di atas kiranya Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat.
55. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat pada angka 38 (tiga puluh delapan) halaman 7 (tujuh) yang pada pokoknya meminta untuk menyatakan putusan ini, dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi adalah dalil/alasan yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali.
56. Bahwa sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata, untuk dapat dijatuhkan putusan ***Uitvoerbaar bij voorraad***, harus dipenuhi beberapa syarat, yaitu:
 - a. Adanya kepentingan Penggugat yang mendesak;

- b. Objek sengketa sebelumnya telah mendapat status hukum dari Lembaga Peradilan bahwa itu merupakan haknya Penggugat;
 - c. Gugatan didasarkan atas bukti-bukti kepemilikan yang sah.
57. Bahwa putusan ***Uitvoerbaar bij voorrad*** adalah putusan yang luar biasa yang tidak dapat dijatuhkan secara sembarangan karena selain harus berdasarkan bukti-bukti yang otentik, juga salah satu syaratnya adalah tidak adanya perbedaan penafsiran antara para pihak terhadap konstruksi hukum kasus yang diperiksa.
58. Bahwa kondisi yang demikian membutuhkan kecermatan dan kehati-hatian bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara, karena apabila Penggugat pada putusan akhir (*inkracht van gewisjde*) sebagai pihak yang dikalahkan, maka sangat sulit dikembalikan pada kondisi semula.
59. Bahwa ternyata gugatan Penggugat sama sekali tidak memenuhi kriteria tersebut di atas, sehingga permohonan Penggugat tersebut tidak layak untuk dikabulkan.

I. TERGUGAT III TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

60. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam posita gugatannya angka 33 (tiga puluh tiga) halaman 6 (enam) yang pada pokoknya Penggugat menganggap Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena seharusnya menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat III karena tidak memenuhi persyaratan berupa surat peringatan pelelangan dan harga dibawah harga appraisal independen.
61. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat tidak beralasan dan tidak berdasar hukum sama sekali karena tidak ada suatu bukti apapun yang diajukan oleh Penggugat untuk mendukung dalil bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.
62. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, telah nyata-nyata **tidak ada satupun perbuatan/tindakan Tergugat III yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum** sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal

1365 *Juncto* Pasal 1366 *Juncto* Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena jelas-jelas pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat III tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

63. Bahwa untuk selain dan selebihnya Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam surat gugatannya karena dalil-dalil tersebut sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan hukum serta sangat mengada-ada sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat III cukup beralasan dan patut diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Bahwa, Tergugat IV telah menyampaikan jawaban tertulisnya Tanggal 20 Januari 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat karena secara nyata gugatan tersebut sama sekali tidak berdasar dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada, bahkan dengan akal liciknya Penggugat memutarbalikkan fakta yang terjadi, kecuali terhadap apa yang secara tegas diakui kebenarannya dan dikemukakan sebagai dalil-dalil eksepsi dan jawaban oleh Tergugat IV dalam Eksepsi ini;

2. Bahwa dimohon akta, di dalam Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah akta Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013 antara Penggugat dengan Tergugat I, tertuang kesepakatan sesuai Pasal 9 Tentang Penyelesaian Perselisihan ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) yang dikutipkan sesuai Redaksional Akta No. 67, sebagai berikut:

Ayat (1):

Dalam hal terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum dalam akad pembiayaan ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaannya, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara Musyawarah untuk Mufakat;

Ayat (2):

Apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, perselisihan atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut;

Ayat (3):

Apabila upaya hukum melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) tidak dapat diselesaikan maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Peradilan Agama Surabaya.

3. Bahwa apa yang dilakukan dan diupayakan oleh Penggugat saat ini dengan mendaftarkan Perkara Sengketa Ekonomi Syariah melalui Pengadilan Agama Surabaya, telah jelas dan nyata-nyata berbenturan (melanggar) dengan Pilihan Hukum yang disepakati oleh Para Pihak dalam menyelesaikan sengketa (dispute settlement). Dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah wajib ditolak oleh Pengadilan Agama karena terjadi Pelanggaran Kompetensi Absolut (pelanggaran Pasal 9 ayat

(2) Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah Nomor 67 tertanggal 18 Maret 2013;

4. Bahwa pada saat yang sama, sebelum Perkara Sengketa Ekonomi Syariah diajukan oleh Penggugat melalui Pengadilan Agama Surabaya, terlebih dahulu Tergugat IV telah mengajukan permohonan eksekusi melalui Pengadilan Negeri Surabaya dan telah dikabulkan dengan dikeluarkannya PENETAPAN EKSEKUSI Nomor 48/EKS/2021/PN.Sby tertanggal 14 Oktober 2021;
5. Bahwa Tergugat IV adalah selaku Pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi oleh Undang-undang karena Tergugat IV telah membeli obyek sengketa yang telah dilelang melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) sesuai bukti GROSSE Risalah Lelang Nomor: 511/45/2020 tanggal 22 Juni 2020;
6. Bahwa obyek jaminan dari kredit macet yang diberikan oleh Tergugat I (Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk) adalah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor 2406 kelurahan Babat Jerawat, kecamatan Pakal kota Surabaya, yang diuraikan sesuai Surat Ukur Nomor 27/1998 tanggal 25 Maret 1998, seluas 141 M2 (seratus empat puluh satu meter persegi) atas nama Penggugat dan telah dibaliknama menjadi atas nama Tergugat IV (Fatkhul Mubin) melalui kantor Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya I) pada tanggal 23 September 2020;
7. Bahwa dengan demikian, selain Penggugat telah melakukan pelanggaran terhadap kompetensi absolut dalam perkara aquo disamping itu, Penggugat sudah tidak memiliki Legal Standing untuk mengajukan Perkara Sengketa Ekonomi Syariah karena obyek kebendaan tidak bergerak berupa SHGB Nomor 2406 telah dibaliknamakan kepada Pembeli yang beritikad baik yakni incasu Tergugat IV;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap terulang kembali dan sekaligus merupakan dalil-dalil Jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat IV sekali lagi dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat karena Tergugat IV selaku pembeli melalui lelang yang terbuka dan ditawarkan kepada masyarakat secara luas. Pada akhirnya Tergugat IV telah membeli obyek lelang sebesar Rp. 469.000.000,00 (empat ratus enam puluh Sembilan juta Rupiah); Disamping itu Tergugat IV masih dibebani dengan kewajiban-kewajiban lainnya sebagai berikut:
 - Membayar bea Lelang Pembeli sebesar Rp.9.300.000,00 (Sembilan juta tiga ratus ribu Rupiah);
 - Membayar Pajak lelang Eksekusi sebesar Hak Tanggungan RL511/45/2020, SHGB 2406 sebesar Rp.11.725.000,00 (sebelas juta tujuh ratus dua puluh lima ribu Rupiah);
 - Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan senilai Rp.19.700.000,00 (Sembilan belas juta tujuh ratus ribu Rupiah);
 - Membayar tunggakan SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan) yang selama beberapa tahun tidak pernah dibayar oleh Penggugat;

Berdasarkan uraian dalil-dalil di atas, selanjutnya Tergugat IV mohon dengan hormat kepada majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini kiranya bekenan untuk memberikan PUTUSAN yang bijak dan adil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat IV seluruhnya;
2. Memberikan Putusan SELA yang menolak atas Perkara sengketa Ekonomi Syariah karena Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara yang diajukan karena melanggar kompetensi absolut;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konpensasi tidak dapat diterima (*Niet onvankelijkke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

dan/atau,

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

Bahwa atas jawaban Tergugat I, II, III, dan IV tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis Tanggal 3 Februari 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa PENGGUGAT tetap dengan dalil gugatan semula dan menolak semua alasan-alasan yang dikemukakan oleh TERGUGAT I kecuali hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya.

A. TENTANG KEWENANGAN ABSOLUT

1. Bahwa TERGUGAT I pada nomor 1 dalam eksepsi yang pada intinya menyatakan yang berwenang mengadili dalam perkara aquo adalah kewenangan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) bukan kewenangan Pengadilan Agama Surabaya;
2. Bahwa pada Pasal 9 Akta Nomor 67 tertanggal 18 Maret 2013 tentang Akad Pembiayaan Syukur al-Musyarakah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I terdapat pilihan penyelesaian sengketa yaitu melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) atau melalui Pengadilan Agama Surabaya;

3. Bahwa dalam Pasal 9 tersebut terdapat klausula yang pada intinya apabila tidak terselesaikan dalam tahap Arbitrase dapat mengajukan upaya melalui Pengadilan Agama, sedangkan dalam ayat selanjutnya menyatakan putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dan/atau Peradilan Agama bersifat final dan mengikat, dimana seharusnya putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) yang bersifat final dan mengikat tidak dapat diajukan upaya hukum ke Pengadilan Agama, oleh karena itu Pasal 9 tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa;
4. Bahwa syarat sah suatu perjanjian harus memenuhi unsur subjektif dan objektif yang terdapat pada Pasal 1320 KUHPerdara yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal, dua unsur pertama yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan termasuk dalam unsure subjektif sedangkan dua unsur selanjutnya yaitu suatu hal tertentu, dan sebab yang halal termasuk dalam unsur objektif, Pasal 9 Akta Nomor 67 tertanggal 18 Maret 2013 tentang Akad Pembiayaan Syukur al-Musyarakah tidak memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPerdara yaitu melanggar sebab yang halal karena Pasal 9 tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, oleh karena Pasal 9 tersebut bertentangan dengan Undang Undang maka sudah seharusnya dinyatakan batal demi hukum;
5. Bahwa oleh karena Pasal 9 tersebut batal demi hukum, maka sudah selayaknya Pengadilan Agama Surabaya dinyatakan berwenang mengadili perkara ini, berdasarkan peraturan-peraturan berikut:
 - a. Pasal 49 Undang-undang Nomor Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama;
 - b. Pasal 1 Ayat 1 dan 2 Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah;

- c. Pasal 55 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
 - d. Putusan Mahkamah Konstitusi No.93/PUU-X/2012 tentang Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah;
6. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut, maka materi eksepsi TERGUGAT I tersebut, tidak beralasan menurut hukum dan karena itu harus dinyatakan ditolak;

B. TENTANG NON ADEMPLETI CONTRATUR

- 1. Bahwa TERGUGAT I pada nomor 2 dalam eksepsi yang pada intinya menyatakan PENGUGAT telah lebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan cidera janji;
- 2. Bahwa perbuatan wanprestasi yang diklaim TERGUGAT I telah dilakukan oleh PENGUGAT dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT khususnya TERGUGAT I kepada PENGUGAT adalah dua hal yang berbeda, ada, yang tentu tidak menghalangi PENGUGAT untuk menuntut ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA vece TERGUGAT khususnya TERGUGAT I;
- 3. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut, maka materi eksepsi TERGUGAT I tersebut, tidak beralasan menurut hukum dan karena itu harus dinu dinyatakan akan ditolak;

II. DALAM POKOK PERKARA

- 1. Bahwa PENGUGAT tetap dengan dalil gugatan semula dan menolak semua alasanole alasan yang dikemukakan oleh TERGUGAT I dalam Jawaban, kecuali hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya.
- 2. Bahwa segala yang terurai di gugatan mohon dianggap terulang di replik.
- 3. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan pada replik dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dengan replik dalam pokok perkara ini.

4. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT sudah benar dan jelas menguraikan mengenai hubungan hukum antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT.
4.
5. Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas Jawaban TERGUGAT I nomor 5, PENGGUGAT merasa tidak pernah menerima dan mengetahui perihal Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) tersebut, TERGUGAT I dalam hal ini tidak jelas menyebutkan siapa yang menerima serta dikirim melalui apa Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) tersebut. Patut diduga TERGUGAT I 5.
telah memanipulasi Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) tersebut, agar dapat mengalihkan asset PENGGUGAT dengan sewenang-wenang.
6. Bahwa terkait Jawaban TERGUGAT nomor 6, dalil gugatan PENGGUGAT sudah benar mengacu pada ketentuan Pasal 613 KUHPerdara yang mengharuskan adanya pemberitahuan kepada yang berutang, pemberitahuan disini ialah pemberitahuan yang layak yaitu melalui Juru Sita Pengadilan berwenang, faktanya PENGGUGAT tidak pernah mendapatkan pemberitahuan sebagaimana didalilkan oleh TERGUGAT I baik dengan dan/atau tanpa melalui Juru Sita Pengadilan;
7. Bahwa terkait Jawaban TERGUGAT I nomor 7, TERGUGAT I tidak memahami dalildalil yang PENGGUGAT uraikan dalam gugatan aquo dimana pengalihan piutang harus sesuai dengan norma dan etik hukum syariah, PENGGUGAT tidak pernah mendalilkan bahwasanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I berasal dari pengalihan piutang, yang dimaksud oleh PENGGUGAT ialah Pengalihan Piutang yang dibolehkan menurut ketentuan norma dan etika hukum perbankan syari'ah dengan mengacu pada ketentuan Fatwa DSN Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002, tanggal 15 Rabiul Akhir 1423 H/26 Juni 2002 adalah pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syari'ah, sedangkan TERGUGAT I dalam

prakteknya melakukan pengalihan piutang yang bertentangan dengan fatwa MUI tersebut yaitu dari bank syariah ke perorangan yang sifatnya konvensional, sehingga hal tersebut patut dinyatakan bertentangan dengan norma hukum perbankan syariah;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara aquo selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT dapat diterima.
-
1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
 2. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membaya biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono). Demikian Replik PENGGUGAT atas Jawaban dan Eksepsi TERGUGAT I. 1.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan GUGatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Bahwa atas Replik Penggugat tersebut di atas, Tergugat I telah mengajukan Dupliknya secara tertulis Tanggal 24 Februari 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. **EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT**

- 1.1. Bahwa **PENGGUGAT** dalam dalilnya menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** batal demi hukum karena bertentangan dengan kausa halal sebaaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- 1.2. Bahwa pada dasarnya telah terjadi hubungan hukum antara **TERGUGAT I** (selaku Bank) dengan **PENGGUGAT** (selaku Nasabah) yang dituangkan dalam bentuk **Akad Pembiayaan Syukur AI - Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013**, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan **Ranty Artsilia** Notaris di Surabaya, dengan besar plafond pembiayaan sebesar Rp. 200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) berupa Pembiayaan Syukur BTN iB dengan jangka waktu pembiayaan 60 (Enam Puluh) bulan, margin keuntungan bagi hasil sebesar Rp.73.000.000,00 (Tujuh Puluh Tiga Juta Rupiah) dan biaya-biaya lain menurut Akad Murabahah tersebut yang harus dilunasi oleh **PENGGUGAT** (selaku Nasabah) dengan angsuran Rp. 4.550.000,00 (Empat Juta Lima Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) yang harus dibayar setiap bulan sampai dengan tanggal jatuh tempo pembiayaan yaitu 18 Maret 2018;
- 1.3. Bahwa jaminan dalam pembiayaan adalah Tanah dan Bangunan seperti tercantum dalam **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.2406/Kelurahan Babat Jerawat** dengan luas 141m², yang berada di Perumahan Pondok Benowo Blok DR-09, Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo, Kotamadya Surabaya, atas nama **SUTADJI (PENGGUGAT)**;
- 1.4. Bahwa sesuai dengan **Akad Pembiayaan Syukur AI - Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013** sebagaimana pasal 9 Penyelesaian Perselisihan, dalam ayat 2 yang berbunyi "*Apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, perselisihan atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta*

mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut prosedur yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut”

maka diketahui bahwa adanya Klausul Penyelesaian Perselisihan yang dimuat dalam suatu perjanjian merupakan pilihan hukum dan pilihan tempat (*choice of law and choice of forum*) para pihak dalam menyelesaikan sengketa yang timbul diantara mereka, sehingga sesuai dengan asas *pacta sun servanda* dalam Pasal 1338 KUHPerdara, setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat seperti undang-undang bagi mereka yang membuatnya, oleh karena itu berdasarkan uraian tersebut maka seharusnya yang berwenang **terlebih dahulu** untuk mengadili perkara ini adalah **Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)** bukan kewenangan Pengadilan Agama Surabaya.

- 1.5. Bahwa pasal 9 ayat (2) dalam **Akad Pembiayaan Syukur Al - Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013** tersebut dibuat berdasarkan kesepakatan antara para pihak untuk menyelesaikan perselisihan di **Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)** dan telah sesuai dengan pasal 3 dan pasal 4 ayat (2) Undang-undang nomor 30 tahun 1999;
- 1.6. Dalam pasal 59 Undang-undang nomor 30 tahun 1999 telah dijelaskan bahwa hasil putusan arbitrase untuk dapat dieksekusi harus diserahkan dan didaftarkan di kepaniteraan pengadilan dalam jangka waktu maksimal 30 hari;
- 1.7. Bahwa dalam pasal 13 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung nomor 14 Tahun 2016 telah disampaikan sebagai berikut :
Pelaksanaan putusan arbitrase syariah dan pembatalannya, dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama
- 1.8. Dalam pasal 59 ayat (3) undang-undang nomor 48 tahun 2009 telah disampaikan bahwa dalam hal para pihak tidak melakukan pelaksanaan putusan arbitrase secara sukarela, maka putusan dilakukan berdasarkan

perintah ketua pengadilan berdasarkan permohonan salah satu pihak yang bersengketa;

1.9. Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat dipahami bahwa Pasal 9 **Akad Pembiayaan Syukur AI - Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013** yang telah disepakati oleh **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** telah memenuhi kausa halal sebagaimana diatur dalam 1320 KUH Perdata;

1.10. Bahwa berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata maka **PENGGUGAT** seharusnya memenuhi segala klausul dalam **Akad Pembiayaan Syukur AI - Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013**;

1.11. Bahwa berdasarkan butir 1.1, sampai dengan 1.10 di atas, gugatan yang diajukan mengandung cacat formil maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi **TERGUGAT I** dan menyatakan bahwa **gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)**.

2. **EKSEPSI NON ADEMPLETI CONTRATUR**

2.1. Bahwa **PENGGUGAT** telah terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan cidera janji (*Exceptio non adempti contractur*).

2.2. Bahwa sesuai dengan catatan administrasi pada **TERGUGAT I**, maka diketahui bahwa **PENGGUGAT** berada pada posisi cidera janji dan **TERGUGAT I** dengan itikad baik telah melakukan pembinaan baik secara lisan maupun tertulis, oleh karena itu **PENGGUGAT** terlebih dahulu menimbulkan kerugian bagi **TERGUGAT I** sehingga gugatan yang dilakukan oleh **PENGGUGAT** sangatlah tidak berdasar.

2.3. Bahwa berdasarkan butir 2.1. dan 2.2. di atas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi **TERGUGAT I** dan

menyatakan bahwa **gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima NO (*Niet Ontvenkelijkeverklaard*)**.

Berdasarkan dalil - dalil yang telah dikemukakan diatas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi **TERGUGAT I** dan menyatakan bahwa **gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima NO (*Niet Ontvenkelijkeverklaard*)**.

DALAM POKOK PERKARA

Majelis Hakim Yang Mulia, di samping eksepsi-eksepsi diatas, **TERGUGAT I** dalam hal ini juga menyampaikan jawaban dalam pokok perkara atas gugatan tersebut.

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa **TERGUGAT I** tetap dengan tegas berpegang pada dalil-dalil semula sebagaimana yang telah dikemukakan dalam Jawaban Gugatan **TERGUGAT I**.
3. Bahwa **TERGUGAT I** menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil **PENGGUGAT** terkecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas dalam jawaban dalam pokok perkara ini.
4. Bahwa **TERGUGAT I** adalah Bank yang beritikad baik dan perbuatan **TERGUGAT I** adalah **bukan perbuatan melawan hukum**, karena sudah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan diterapkan oleh **TERGUGAT I** dalam hal-hal sebagai berikut :
 - 4.1. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara **TERGUGAT I** dengan **PENGGUGAT** selaku Nasabah berdasarkan **Akad Pembiayaan Syukur AI - Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013**, yang dibuat dihadapan Ranty Artsilia Notaris di Surabaya, dengan ketentuan :
 - Pokok pembiayaan sebesar Rp. 200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah);

- Margin Keuntungan sebesar Rp. 73.000.000,00 (Tujuh Puluh Tiga Juta Rupiah);
- Jangka waktu pembiayaan selama 60 (Enam Puluh) bulan;
- Dibayar secara angsuran/cicilan setiap bulan sebesar Rp. 4.550.000,00 (Empat Juta Lima Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah). (**Vide Pasal 124 KHES**)

4.2. Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok pembiayaan, margin, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan pembiayaan kepada **TERGUGAT I**, maka **PENGGUGAT** selaku Nasabah menyetujui untuk menyerahkan agunan berupa Tanah dan Bangunan seperti tercantum dalam **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.2406/Kelurahan Babat Jerawat** dengan luas 141m², yang berada di Perumahan Pondok Benowo Blok DR-09, Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo, Kotamadya Surabaya, atas nama **SUTADJI (PENGGUGAT)**.

4.3. Bahwa terhadap hubungan pembiayaan tersebut butir 3.1. maka timbul hubungan kedua belah pihak yang mengikat (azas pacta sunt servanda), sehingga **PENGGUGAT** selaku Nasabah, mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran pembiayaan sesuai dengan ketentuan Akad Pembiayaan Syukur Al - Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013.

4.4. Bahwa perbuatan perikatan sebagaimana dimaksud butir 3.1. dan 3.2. di atas, dihadiri dan disepakati oleh para pihak (**PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I**) yang terkait dalam perjanjian. Hal tersebut adalah **sudah sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :**

Pasal 1233 KUHPerdara

“Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”

Pasal 1338

“Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. (Pacta Sunt servanda)

Pasal 1320 KUHPerdata

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

- 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. Kecakapan untuk suatu perikatan;*
- 3. Suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4. Suatu sebab yang tidak dilarang.”*

Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

“ Rukun akad terdiri atas

- a. Pihak-pihak yang berakad*
- b. Objek akad*
- c. Tujuan pokok akad*
- d. Kesepakatan ”*

- 4.5. Bahwa hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I telah memenuhi Fatwa DSN Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002;
- 4.6. Berdasarkan hal tersebut bahwa dapat dinyatakan TERGUGAT I merupakan Bank yang beritikad baik, dimana telah memenuhi kewajiban sesuai dengan **Akad Pembiayaan Syukur Al - Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013**, yang dibuat dihadapan Ranty Artsilia Notaris di Surabaya.
5. Bahwa dalil yang disampaikan **PENGUGAT** dalam replik butir 6 adalah **tidak benar dan mengada-ada**.
 - 5.1. Bahwa dalam dalil gugatan, **PENGUGAT** mencoba mencari kesalahan serta membuat bias perkara dan dalam replik butir 6 membuat seolah-olah **TERGUGAT I** melakukan Pengalihan Piutang (Cessie) tanpa memenuhi ketentuan pada pasal 613 KUH Perdata.
 - 5.2. Bahwa oleh karena PENGUGAT telah lalai melaksanakan kewajiban pembayaran fasilitas pembiayaan dan tidak menjalankan kewajibannya sebagai nasabah yang beritikad baik, maka dalam rangka upaya penyelesaian pembiayaan PENGUGAT, selanjutnya TERGUGAT I melakukan Pengalihan Piutang (cessie) kepada TERGUGAT II;

5.3. Bahwa Pengalihan Piutang (cessie) tersebut adalah dibenarkan dan tidak bertentangan dengan hukum karena hal tersebut diatur dalam **Pasal 613 ayat (1) KUHPerdara**, yang berbunyi:

“Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.”

5.4. Bahwa Pengalihan Piutang (Cessie) yang dilakukan **TERGUGAT I** kepada **TERGUGAT II** telah berlaku dan memenuhi syarat sesuai dengan **Pasal 613 ayat (2) KUH Perdata**, yang berbunyi:

*“Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu **diberitahukan** kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya”*

5.5. Berdasarkan pendapat Abdul Kadir Muhammad, dalam bukunya “Hukum perikatan” telah disampaikan bahwa Keberadaan Perjanjian Cessie yang dibuat baik secara otentik atau di bawah tangan itu tidak mengikat dan atau memberikan akibat hukum apapun juga kepada debitur bilamana hal mengenai telah dilakukannya pengalihan piutang secara cessie ini tidak diberitahukan kepada Debitur;

5.6. Berdasarkan pendapat Suharnoko dalam buku “Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie” telah disampaikan bahwa Dalam Cessie Debitur selamanya pasif, dia hanya diberitahukan tentang adanya penggantian Kreditur, sehingga dia harus membayar kepada Kreditur baru;

5.7. Bahwa dalam dalil gugatan nomor 11 **PENGGUGAT** telah mengakui menerima informasi sebagaimana pengumuman dalam Koran Memo tentang pengalihan Piutang dari **TERGUGAT I** kepada **TERGUGAT II**;

5.8. Bahwa pemberitahuan melalui media tertulis merupakan bagian dari bentuk pemberitahuan pengalihan piutang dari **TERGUGAT I** kepada **TERGUGAT II**;

5.9. Berdasarkan penjelasan butir 5.1 sampai dengan 5.9 di atas maka sudah sepantasnya jika dalil PENGUGAT untuk dapat dikesampingkan oleh Majelis Hakim.

6. Bahwa dalil **PENGUGAT** dalam replik adalah **tidak benar** dengan pertimbangan sebagai berikut :

6.1. Telah disampaikan dalam sabda Rasulullah Muhammad S.A.W dalam hadist riwayat Imam Al-Tarmidzi dari Amr bin Auf Al-Muzani sebagai berikut :

“perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram, dan kaum muslimin terikat dengan syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”

Berdasarkan hal tersebut maka Pengalihan Piutang (cessie) yang dilakukan **TERGUGAT I** kepada **TERGUGAT II** adalah perjanjian yang sah dan boleh dilakukan;

6.2. Bahwa karena TERGUGAT II bukan merupakan lembaga keuangan syariah maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II sepakat untuk melakukan Pengalihan Piutang (Cessie) yang sesuai dengan pasal 613 KUH Perdata;

6.3. Dalil yang disampaikan PENGUGAT tidak sesuai dengan hubungan hukum yang terjadi antara PENGUGAT dan TERGUGAT I;

6.4. Bahwa hubungan hukum sebagaimana telah dijelaskan dalam angka 4.1 bukan merupakan pengalihan utang yang dimiliki PENGUGAT dari lembaga keuangan konvensional ke lembaga keuangan syariah (TERGUGAT I);

6.5. Bahwa TERGUGAT I tidak pernah menerima pengalihan utang yang dimiliki oleh nasabah (PENGUGAT) dari lembaga keuangan konvensional lain sebagaimana dimaksud dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No.31/DSN-MUI/VI/2002 tanggal 26 Juni 2022 kepada;

6.6. Bahwa hubungan hukum sebagaimana telah dijelaskan dalam butir 4.1 tidak pernah melibatkan lembaga keuangan konvensional lain;

6.7. Berdasarkan penjelasan butir 6.1 sampai dengan 6.6 di atas maka sudah sepantasnya jika dalil PENGUGAT untuk dapat dikesampingkan oleh Majelis Hakim

7. Bahwa perlu **PENGUGAT** ingat, didalam QS. Al-Maidah ayat 1 yang artinya **“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.”**. Berdasarkan ayat tersebut dapat disimpulkan bahwa memenuhi akad yang pernah dilakukan atau disepakati adalah **wajib hukumnya**.

PRIMER

Dalam Eksepsi

Dalam Provisi

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi **TERGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan **PENGUGAT** ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dalam putusan sela (*provisi*);
3. Menghukum **PENGUGAT** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam pokok perkara

4. Menolak gugatan **PENGUGAT** seluruhnya;
5. Menyatakan sah dan berharga Akad Pembiayaan Syukur Al - Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013, yang dibuat dihadapan Ranty Artsilia Notaris di Surabaya;
6. Menyatakan **PENGUGAT** telah WANPRESTASI/ INGKAR JANJI kepada **TERGUGAT I**;
7. Menyatakan **TERGUGAT I** adalah Bank yang beritikad baik dan melakukan Pengalihan Piutang (Cessie) tidak bertentangan dengan Pasal 613 KUH Peradatan dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.31/DSN-MUI/VI/2002;
8. Menyatakan menolak permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diajukan **PENGUGAT**;
9. Menghukum **PENGUGAT** untuk membayar biaya perkara yang timbul.

10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali.

SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, **TERGUGAT I** mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa Tergugat II telah mengajukan Dupliknya secara tertulis Tanggal 24 Februari 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas tetap menolak dan membantah seluruh dalil Gugatan Penggugat karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada, kecuali secara tegas diakui kebenarannya dan dikemukakan sebagai dalil-dalil oleh Tergugat II baik dalam jawaban/eksepsi maupun dalam duplik ini, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR (EXCEPTIO DILATORIA)

2. Bahwa guna penyelesaian perkara aquo, semestinya Penggugat terlebih dulu mengajukan penyelesaian melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dan bilamana tidak dengan Putusan Arbitrase Syari'ah baru dapat mengajukan Gugatan di Pengadilan Agama Surabaya. Dengan kata lain, Gugatan aquo di Pengadilan Agama Surabaya hanya dapat dilakukan setelah dilakukan upaya hokum melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dan tidak puas terhadap Putusan Basyarnas tersebut;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 9 Akad Pembiayaan Syukur Al Musyarokah, tentang "PENYELESAIAN PERSELISIHAN tersebut secara tegas diatur pada angka 3 dan 4, apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam

Badan Arbitrase dan Apabila upaya hukum melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) tidak dapat diselesaikan, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Peradilan Agama Surabaya;

4. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat Prematur (DILATORIA EXCEPTIE), maka secara hukum Gugatan Penggugat tidak dapat diperiksa karena premature, dalam arti gugatan mengandung sifat atau keadaan prematur karena batas waktu untuk menggugat belum sampai pada waktunya, atau dengan kata lain tertundanya Gugatan disebabkan adanya faktor yang menangguhkannya, sehingga sangatlah terlalu dini untuk diajukannya Gugatan aquo.

GUGATAN OBSCUUR LIBEL

5. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah OBSCUUR LIBEL, yaitu terdapat kesalahan yang nyata menyangkut kualifikasi Gugatan, karena fakta yang terjadi adalah menyangkut prestasi dan kontra prestasi sehingga semestinya adalah GUGATAN WAN PRESTASI bukan perbuatan Melawan Hukum.
6. Bahwa Tergugat II merupakan Pemegang Hak Tagih (Cessor) atas Tagihan Tergugat I kepada Penggugat, setelah Tergugat I secara sah telah mengalihkan hak tagihnya melalui Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) secara Notariil (akta otentik);
7. Bahwa unsur "melawan hukum" terhadap Tergugat II yang didalilkan oleh Penggugat jelas-jelas tidak terbukti, karena posisi Tergugat berganti posisi mutatis mutandis menjadi posisi Tergugat I. Dalam hal ini Tergugat II sebagai pembeli tagihan piutang adalah semata-mata dilandasi dengan itikad baik dan wajib dilindungi oleh ketentuan peraturan perundang-undangan;
8. Bahwa dengan adanya fakta demikian Penggugatlah yang justru telah melakukan perbuatan hukum Wanprestasi karena tidak melaksanakan

kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat I, maka dalam hal ini apakah kedudukan Tergugat II dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad)?, sedangkan sesuai fakta yang ada justeru Penggugatlah yang telah Wan Prestasi;

PUTUSAN SELA :

Bahwa sebelum Yang Mulia Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara aquo, terlebih dahulu Tergugat II mohon agar memberikan Putusan Sela dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa Pengadilan Agama Surabaya belum memiliki kewenangan mengadili atas perkara aquo, maka sebelum dilakukan upaya penyelesaian melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) sebab Gugatan Prematur;

Bahwa dengan tidak dilakukannya prosedur penyelesaian melalui Basyamas, maka Gugatan Pengugat aquo di Pengadilan Agama Surabaya telah melanggar dan tidak memenuhi ketentuan Pasal 9 Akad Pembiayaan Syukur Al Musyarokah", Akta Notaris Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013, Bahwa sesuai dengan Rumusan Kamar Perdata Umum/16.1/SEMA no 7 tahun 2012, Bahwa terhadap Eksepsi tentang Kewenangan Mengadili yang tidak diputus terlebih dahulu dengan Putusan sela, maka Putusan Judex Factie harus dibatalkan karena salah menerapkan hukum (Pasal 136 HIR);

Berdasarkan fakta hukum sebagaimana disampaikan dalam Eksepsi di atas, oleh karena, maka Tergugat II mohon dengan hormat agar sebelum memberikan Putusan akhir, terlebih dahulu menjatuhkan Putusan Sela dengan Amar Putusan :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Prematur;
- Menyatakan Pengadilan Agama Surabaya tidak memiliki kewenangan untuk Mengadili;
- Memerintahkan kepada Penggugat untuk terlebih dahulu mengajukan Gugatan di Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS).
- Membebankan biaya perkara kepada Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas tetap bertahan pada dalil-dalil sebelumnya dan dengan tegas menolak seluruh Dalil Penggugat dan segala apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi duplik di atas mohon dianggap terulang kembali dan sekaligus merupakan dalil-dalil pokok perkara ini dalam duplik iini;
2. Bahwa Tergugat sekali lagi dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat karena terjadinya kesalahan tentang kualifikasi gugatan (semestinya Wan Prestasi dan bukan Perbuatan Melawan Hukum) sehingga dalil-dalil tersebut justeru menyesatkan dan memutarbalikkan fakta;
3. Bahwa fakta yang sebenarnya terjadi bukan adanya Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan pasal 1365 BW, akan tetapi justeru membuktikan adanya perbuatan hukum Wan Prestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat sendiri.
4. Bahwa Tergugat II adalah pihak yang telah menerima pengalihan piutang (cessionaris) dari Tergugat I - PT. BANK TABUNGAN NEGARA UNIT USAHA SYARI'AH CAB SURABAYA, sebagaimana Akta Perjanjian Pengalihan Hak atas Piutang (Cessie) berdasarkan Akad Pembiayaan Syukur Al Musyarokah, Akta Nomor 16 Tanggal 30 November 2016, yang dibuat oleh Notaris di Surabaya - Gunawan Wibisono, S.H.;
5. Bahwa Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat adanya "Pengalihan Piutang" dari Tergugat I kepada Tergugat II dimaksud dan ditegaskan "Dengan adanya pengalihan Piutang tersebut maka seluruh hak dan kewajiban Bank yang timbul dari Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan beserta seluruh dokumen pendukung yang telah dibuat dan ditandatangani oleh debitor (Penggugat) dan Bank (Tergugat I), beralih kepada Tergugat II;
6. Bahwa demikian pula dengan Tergugat II, juga telah memberitahukan secara tertulis kepada Penggugat adanya pengalihan piutang dari Tergugat I dimaksud, dengan demikian adalah tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan tidak ada pemberitahuan adanya pengalihan piutang tersebut.

7. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUH Perdata, apabila debitur wanprestasi, maka kreditur diberi wewenang untuk menjual sendiri piutang atas nama tersebut (para eksekusi) berdasarkan Pasal 584 KUH Perdata. Sedangkan perpindahan kepemilikan atas surat berharga ataupun hak tagih yang dapat dilakukan dengan cara endorsemen atau dengan menggunakan akta cession (Pasal 584 KUH Perdata);
Dalam hal piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena Cession, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru, Pasal 16 ayat (1) UU no 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.
8. Bahwa dengan demikian maka tindakan hukum Tergugat untuk mengalihkan hak tagihnya kepada Turut Tergugat adalah sah menurut hukum dan telah berdasarkan pada Perjanjian Kredit yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat sebagaimana disampaikan di atas dan ketentuan peraturan perundangan dan sebaliknya tidak terbukti adanya perbuatan Wanprestasi dari Para Tergugat sebagaimana dalil Gugatan a quo;
9. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Hak atas Piutang (Cession), yang dibuat oleh Notaris di Surabaya Gunawan Wibisono, S.H., maka mutatis mutandis Tergugat II menggantikan Kedudukan Tergugat I selaku Kreditor yang memiliki hak-hak dan kewenangan sebagaimana hak dan kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat I, termasuk mengajukan pelaksanaan penjualan lelang melalui Tergugat III.
10. Bahwa dengan demikian maka tindakan hukum Tergugat I untuk mengalihkan hak tagihnya kepada Tergugat II adalah sah dan telah berdasarkan pada perjanjian akta notariel yang telah disepakati dan ditanda-tangani oleh Penggugat sebagaimana disampaikan di atas dan Ketentuan peraturan perundangan dan sebaliknya tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Gugatan a quo;
11. Oleh karena Gugatan yang diajukan oleh Penggugat nyata telah keliru tentang kualifikasi gugatan, dan juga sama sekali tidak terbukti adanya perbuatan

melawan hukum, kiranya jelas bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscure libel), dengan demikian maka Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan uraian dalil-dalil di atas, selanjutnya Tergugat mohon dengan hormat kepada majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini kiranya bekenan untuk memberikan PUTUSAN yang bijak dan adil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat seluruhnya
2. Menyatakan Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara yang diajukan karena melanggar kompetensi absolut yang semestinya diselesaikan terlebih dahulu melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS).

DALAM POKOK PERKARA :

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat Diterima

Bahwa atas Replik Penggugat tersebut di atas, Tergugat III telah mengajukan Dupliknya secara tertulis Tanggal 10 Februari 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

6. Bahwa Tergugat III tetap pada jawaban semula dan dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat di dalam repliknya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
7. **Eksepsi Kompetensi Absolut (Pengadilan Agama Surabaya Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara A Quo).**
 - f. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil/alasan Penggugat pada repliknya halaman 1 (satu) Huruf A angka 3 (tiga) s.d. 4 (empat) yang pada

pokoknya menyatakan bahwa **Pasal 9 ayat (2) Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013 bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara.**

- g. Bahwa terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Penggugat telah mengakui dihadapan pengadilan bahwa terdapat klausula **Pasal 9 ayat (2) Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013**, telah disepakati ***“Apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, perselisihan atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut”.***
- h. Bahwa terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Penggugat dan Tergugat I telah bersepakat untuk menyelesaikan sengketa yang timbul dari akad pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat I melalui jalur non litigasi bukan litigasi, yakni arbitrase dengan menunjuk BASYARNAS sebagai lembaga arbiter yang akan menyelesaikan sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I, sebagaimana **ketentuan Pasal 59 ayat (1) UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Jo. Pasal 2 dan Pasal 4 ayat (1) dan (2) UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.**
- i. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 49 huruf (i) Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama jo. Pasal 55 ayat (1) dan (2) UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, **Pengadilan Agama mempunyai kompetensi absolut untuk menyelesaikan sengketa perbankan syariah selama tidak ditentukan lain dalam akad.**
- j. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menjatuhkan putusan sela sebelum memeriksa pokok perkara serta memutus bahwa Pengadilan Agama

Surabaya tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

8. **Gugatan Kurang Pihak**

- k. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil/alasan Penggugat pada repliknya halaman 2 (dua) Huruf B angka 3 (tiga) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat merasa tidak perlu melibatkan **Notaris RR. WIWIK SULISTYOWATI, S.H., selaku Notaris Pengganti dari RANTY ARTSILIA, S.H.**, dalam gugatan karena Penggugat merasa tidak ada masalah hukum dalam pembuatan akta perjanjian kredit tersebut.
- l. Bahwa terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Penggugat sendiri kebingungan dengan gugatan dan repliknya sendiri, bagaimana mungkin Penggugat mendalilkan pada repliknya halaman 1 (satu) Huruf A angka 3 (tiga) s.d. 4 (empat) yang pada pokoknya menyatakan bahwa **Pasal 9 ayat (2) Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013 bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara** sementara pada repliknya halaman 2 (dua) Huruf B angka 3 (tiga) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat merasa tidak perlu melibatkan **Notaris RR. WIWIK SULISTYOWATI, S.H., selaku Notaris Pengganti dari RANTY ARTSILIA, S.H.**, dalam gugatan karena Penggugat merasa tidak ada masalah hukum dalam pembuatan akta perjanjian kredit tersebut
- m. Bahwa terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa **Notaris RR. WIWIK SULISTYOWATI, S.H., selaku Notaris Pengganti dari RANTY ARTSILIA, S.H.**, harus dijadikan pihak mengingat Notaris adalah selaku pihak yang membuat akta perjanjian utang piutang dan proses lainnya atas tanah objek sengketa *a quo*, maka menyebabkan **gugatan Penggugat kurang pihak dan karenanya tidak memenuhi syarat formil untuk pengajuan suatu gugatan.**
- n. Bahwa sesuai **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 216K/SIP/1974 tanggal 27 Maret 1975 Jo. Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 6 Juni 1976 Jo. 878K/SIP/1977 tanggal 19 Juni 1979** yang menyatakan: "*bahwa tidak dapat diterimanya gugatan a quo*

karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat.”

- o. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan memutus dengan menerima eksepsi Tergugat III dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

9. **Eksepsi *Persona Standi In Judicio***

- f. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Tergugat III di dalam surat gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru karena tidak dikaitkan dengan **Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur**, yang merupakan instansi atasan dari Tergugat III.
- g. Bahwa KPKNL Surabaya bukanlah merupakan Badan Hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Tergugat III adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur. Oleh karena itu, Tergugat III apabila dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum maka harus dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya.
- h. Bahwa kekeliruan tersebut tampak pada halaman 1 (satu) angka 1 (satu) dalam surat gugatan Penggugat, dimana Penggugat didalam menyebutkan *persoon* Tergugat III pada surat gugatannya yang langsung ditujukan kepada KPKNL Surabayat**tanpa mengkaitkan** Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan **Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur** selaku (instansi) atasan Tergugat III.

- i. Bahwa penyebutan tersebut di atas adalah keliru dan tidak tepat karena KPKNL Surabaya bukanlah merupakan suatu institusi yang berdiri sendiri, melainkan suatu institusi yang merupakan bagian dari suatu institusi yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertanggung jawab kepada atasannya. Oleh karena itu, dalam hal adanya tuntutan di Pengadilan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut.
- j. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat III tersebut diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Surabaya tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat karena Tergugat III tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dimuka Peradilan Umum tanpa dikaitkan dengan Badan Hukum induknya/atasannya tersebut. Dengan demikian, jelas bahwa gugatan *a quo* kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (***Niet Ontvankelijk Verklaard***). Hal ini sesuai dengan **Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976** tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

10. Objek Gugatan Bukan Milik Penggugat (*Exceptio Domini*)

- d. Bahwa di dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2406 luas 141 m² yang terletak di di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo (sekarang Kecamatan Pakal) Kota Surabaya, adalah milik Penggugat.
- e. Bahwa dapat Tergugat III tegaskan bahwa sejak tanggal 22 Juni 2020, yakni sejak ditetapkannya pemenang lelang, kepemilikan obyek sengketa telah beralih kepada milik Sdr. Fatkhul Mubin/ pemenang lelang *in casu* Tergugat IV.
- f. Bahwa oleh karena itu, sudah sepatutnya atas gugatan *a quo* ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA:

2. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat baik dalam gugatan maupun repliknya, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa di dalam replik Penggugat, tidak ada dalil/alasan baru yang dikemukakan oleh Penggugat. Oleh karena itu, Tergugat III tetap menolak dalil/alasan Penggugat dalam surat gugatannya maupun repliknya tersebut.
4. Bahwa perlu Tergugat III tegaskan kembali bahwa lelang yang diperantarai oleh Tergugat I adalah telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku sehingga atas pelelangan tersebut adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan dan terhadap dalil-dalil keabsahan pengurusan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah dijelaskan di dalam jawaban Tergugat I pada angka 20 (dua puluh) s.d. angka 44 (empat puluh empat).
5. Bahwa oleh karena tidak ada satupun dalil-dalil Penggugat yang dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III, maka sudah sepatutnya **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
6. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam repliknya pada halaman 3 (tiga) s.d. 4 (empat) angka 5 (lima) s.d. 6 (enam) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang (Cessie) bertentangan dengan FATWA DEWAN SYARI'AH NASIONAL Nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002
7. Bahwa dapat Tergugat III tegaskan kembali bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 613 ayat [1] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)** disebutkan bahwa **“penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.**

8. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan bahwa cessi merupakan penggantian kreditur, dan kreditur baru tidak boleh mengubah hal-hal yang telah di sepakati dalam perjanjian kredit oleh kreditur lama, sehingga perjanjian pembiayaan dan syarat-syarat nya pun tetap sama dengan perjanjian lama.
9. Bahwa sedangkan unsur riba atau tidak riba dalam perjanjian hutang piutang bukan didasari kriteria krediturnya perorangan atau perbankan syariah, atau konvensional, tetapi terletak pada nafas keislamannya, yakni adanya kepastian bagi Para Pihak atas perjanjian (hak dan kewajiban), yang hal itu dilakukan/disepakati di depan.
10. Bahwa dapat Tergugat III tegaskan kembali bahwa kreditur baru memiliki hak dan kewajiban yang sama dengan kreditur lama, sehingga berdasarkan klausula **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 140/2013 tanggal 06 Mei 2013 halaman 6 (enam) s.d. 7 (tujuh)**, maka Tergugat II selaku kreditur baru mempunyai kewenangan untuk menjual obyek Hak Tanggungan.
11. Bahwa bunyi klausula **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 140/2013 tanggal 06 Mei 2013**, yang berbunyi: *“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian hutang 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:*
 - g. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
 - h. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan;*
 - i. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
 - j. Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan;*
 - k. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur;*

- l. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditur perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.*
12. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang pada pokoknya (Undang-undang Hak Tanggungan)**, dengan tegas dinyatakan bahwa, *“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*, maka Tergugat I berhak untuk melakukan penjualan barang jaminan tersebut.
13. Bahwa selain itu, berdasarkan **Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** disebutkan bahwa, *“Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila debitur cidera janji, harus siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan Peraturan Hukum Acara Perdata.*
14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dalil/alasan Penggugat adalah tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
15. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam repliknya pada halaman 4 (empat) angka 7 (tujuh) s.d. 8 (delapan) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat merasa tidak pernah menerima surat pemberitahuan pengalihan piutang (cessie), dan surat-surat peringatan dari Tergugat II patut diduga surat-surat pemberitahuan dan peringatan tersebut dimanipulasi oleh Tergugat I dan Tergugat II agar dapat mengalihkan aset Penggugat dengan sewenang-wenang.

16. Bahwa dapat Tergugat III tegaskan kembali bahwa berdasarkan data-data yang ada, yakni:
- Berdasarkan **surat Nomor: 1156/S/SBY/COMC/XII/2015 tanggal 16 Desember 2015 hal Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie)**, PT Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah Cabang Surabaya *in casu* Tergugat I selaku kreditur yang pada pokoknya menginformasikan kepada Penggugat Penggugat untuk segera melunasi kewajiban hutangnya sampai dengan batas waktu 30 Desember 2015 belum terselesaikan, maka PT Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah Cabang Surabaya akan mengalihkan piutangnya kepada Pihak Ketiga (*cessie*);
 - Berdasarkan **surat Nomor: 135/SPPP/I/2017 tanggal 03 Januari 2017** hal Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang dan meminta agar Bapak Sutadji selaku debitur *in casu* Penggugat untuk melunasi seluruh kewajiban utang tersebut paling lambat tanggal 7 (tujuh) hari dari penerimaan surat dimaksud.
17. Bahwa Tergugat III juga keberatan dengan dalil/alasan Penggugat yang menyatakan bahwa patut diduga surat-surat pemberitahuan pengalihan piutang (*cessie*) dan peringatan tersebut dimanipulasi oleh Tergugat I dan Tergugat II agar dapat mengalihkan aset Penggugat dengan sewenang-wenang. Adapun Tergugat II keberatan dengan dalil tersebut didasarkan pada alasan, yakni:
- Bahwa dalil/alasan Penggugat tersebut adalah sangat mengada-ada dan terkesan memfitnah karena dalil/alasan tersebut tanpa disertai atau didasari fakta hukum yang benar. Oleh karena Tergugat III meminta Penggugat untuk membuktikan “**mensomeer**” dalil/alasan tersebut.
 - Bahwa jelas, Penggugat di dalam repliknya mendalilkan adanya dugaan tindak pidana berupa tindakan manipulasi oleh Tergugat I dan Tergugat II agar dapat mengalihkan aset Penggugat dengan sewenang-wenang
 - Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka jelas terhadap suatu prasangka atau dugaan tindak pidana **tidak dapat dijadikan** sebagai

alasan untuk membatalkan Pengalihan Piutang (*Cessie*) karena terhadap dugaan/ prasangka tersebut, terlebih dahulu harus dibuktikan kebenarannya dan diputuskan oleh hakim pidana tentang adanya tindak pidana yang Penggugat sangkakan, untuk dapat dijadikan alasan/bukti yang kuat.

18. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dalil/alasan Penggugat adalah tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
19. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam repliknya pada halaman 4 (empat) angka 9 (sembilan) yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat III cacat prosedur karena obyek sengketa dijual dibawah harga Appraisal Penilai Independen dari Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & Rekan.
20. Bahwa dapat Tergugat III tegaskan kembali bahwa penetapan harga limit adalah tanggung jawab Penjual *in casu* Tergugat II berdasarkan **Pasal 1 ayat (28) dan Pasal 17 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.**
21. Bahwa penetapan limit lelang dilakukan oleh Penjual *in casu* Tergugat II berdasarkan Surat Nomor: 01/PGM/PLL/IX/2019 yang ditandatangani oleh Sdr. A.S Effendi selaku Penjual.
22. Bahwa penetapan harga limit dilakukan secara obyektif dan independen oleh **Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) NI MADE TJANDRA KASIH NO. 00737/0061-00/PI/03/0397/II/XI/2019 pertanggal 11 Nopember 2019.**
23. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan kembali bahwa nilai limit lelang adalah harga minimal dalam proses lelang, dan dengan sistem penawaran naik-naik maka diharapkan jaminan akan laku dengan nilai yang maksimal, sehingga harga tertinggilah yang memenangkan lelang.
24. Bahwa harga limit merupakan harga taksaksi yaitu harga pasar setelah dikurangi oleh resiko-resiko yang timbul atau yang mungkin timbul akibat pelelangan, misalnya adanya gugatan seperti halnya pelelangan *a quo*.

25. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dalil/alasan Penggugat tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
26. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan kembali bahwa pelelangan melalui perantaraan Tergugat III yang tidak lain guna memenuhi ketentuan bunyi **Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** dan bunyi klausula **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 140/2013 tanggal 06 Mei 2013**, yang berbunyi : *“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian hutang 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:*
- g. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
 - h. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan;*
 - i. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
 - j. Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan;*
 - k. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur;*
 - l. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditur perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.*
27. Bahwa pelelangan yang diperantarai oleh Tergugat III pada pokoknya dilakukan guna memenuhi bunyi **Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya Nomor: 4161/2013 tanggal 19 Juni 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 140/2013 tanggal 06 Mei 2013** yang berkepal **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**. Akta Pemberian Hak

Tanggungan tersebut berfungsi guna menjamin hutang-piutang antara Pihak Pertama/Debitor (Pemberi Hak Tanggungan) dengan Pihak Kedua/Kreditur (Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama).

28. Bahwa berdasarkan **Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang pada pokoknya (Undang-undang Hak Tanggungan)**, dengan tegas dinyatakan bahwa, *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnyadari hasil penjualan tersebut”*, maka Tergugat II berhak untuk melakukan penjualan secara umum terhadap barang jaminan tersebut sebagai **Pemilik/Penjual**.
29. Bahwa berdasarkan **Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** disebutkan bahwa, *“Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah **Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila debitor cidera janji, harus siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan Peraturan Hukum Acara Perdata”*. Oleh karena itu, pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II melalui perantara Tergugat III adalah sah menurut hukum.
30. Bahwa terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa semua perikatan dalam perjanjian kredit dan pemasangan hak tanggungan dilakukan oleh penerima hak tanggungan dengan itikad baik, maka berdasarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 sebagai tindak lanjut Hasil Rapat Kamar Perdata**:
 - 1) **Halaman 7 angka VIII** dengan tegas menyatakan bahwa *“**Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak**”*;

- 2) Halaman 7 angka IX juga dengan tegas menyatakan bahwa ***“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak”***.
- 3) Bahwa berdasarkan pada huruf a dan b tersebut di atas, maka jelas terhadap pembatalan lelang, pembatalan jual beli dan pembatalan sertifikat hak milik adalah permohonan yang tidak dapat dikabulkan.
31. Bahwa berdasarkan hal tersebut, jelas bahwa pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat III telah sesuai dengan peraturan berlaku sehingga merujuk pada Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II halaman 149 Bab tentang Lelang dinyatakan bahwa **suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku maka tidak dapat dibatalkan**.
32. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, telah nyata-nyata **tidak ada satupun perbuatan/tindakan Tergugat III yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum** sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 *Juncto* Pasal 1366 *Juncto* Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena jelas-jelas pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat III tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
33. Bahwa untuk selain dan selebihnya Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam surat gugatan maupun repliknya karena dalil-dalil tersebut sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan hukum serta sangat mengada-ada sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

3. Menyatakan Eksepsi Tergugat III cukup beralasan dan patut diterima;
4. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA:

3. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Bahwa Tergugat IV telah mengajukan Dupliknya secara tertulis Tanggal 10 Februari 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat karena secara nyata gugatan tersebut sama sekali tidak berdasar dan tidak sesuai dengan fakta serta dasar hukum yang ada, bahkan dengan akal liciknya Penggugat memutarbalikkan fakta yang terjadi, kecuali terhadap apa yang secara tegas diakui kebenarannya dan dikemukakan sebagai dalil-dalil oleh Tergugat IV dalam DUPLIK ini;
2. Bahwa dimohon akta, sesuai eksepsi Penggugat butir 3 yang menyebutkan di dalam Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah akta Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013 antara Penggugat dengan Tergugat I, terdapat PILIHAN PENYELESAIAN SENGKETA yaitu melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) ATAU melalui Pengadilan Agama Surabaya adalah tidak memiliki dasar hukum apapun, mengaburkan fakta, mengada-ada dan cenderung menyesatkan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo;
3. Bahwa kata ATAU dalam frasa : "Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) atau melalui Pengadilan Agama Surabaya" adalah kata-kata yang dibuat oleh Penggugat sendiri dalam jawabannya, dimunculkan kata ATAU dengan kesan, seolah-olah ada pilihan hukum untuk penyelesaian

hukum (alternatif, bisa melalui pilihan A atau pilihan B) padahal dalam redaksional yang sebenarnya adalah tidak ada kata-kata ATAU, dan justru menganut asas Skala Prioritas artinya harus dan wajib hukumnya ditempuh pilihan A baru jika tidak selesai melalui ke pilihan B;

4. Bahwa sekali lagi dimohon akta, sesuai eksepsi Penggugat butir 3 yang menyebutkan di dalam Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah akta Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013 antara Penggugat dengan Tergugat I tertuang kesepakatan sesuai Pasal 9 Tentang Penyelesaian Perselisihan ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), maka Tergugat IV akan terlebih dahulu kutipkan secara utuh sesuai Redaksional Akta No. 67, sebagai berikut:

Ayat (1)

Catatan dari Tergugat IV:

Dalam hal terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum dalam akad pembiayaan ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaannya, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara Musyawarah untuk Mufakat;

Bahwa asas yang paling utama adalah menganut dan mengedepankan: "Musyawarah untuk Mufakat".

Ayat (2):

Apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, perselisihan atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut;

Ayat (3):

Apabila upaya hukum melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) tidak dapat diselesaikan maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Peradilan Agama Surabaya.

Catatan dari Tergugat IV:

Bahwa setelah jalan atau tahapan skala prioritas yang wajib ditempuh:

- ▶ Pilihan I "Musyawarah untuk Mufakat" bila tidak tercapai, maka
- ▶ Pilihan II "Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)", jika tidak tercapai barulah menginjak pada tahapan berikutnya,

Pilihan III, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui "Peradilan Agama Surabaya".

Jadi tidak ada kata-kata ATAU sebagaimana diambil oleh Penggugat dalam jawaban Eksepsi Repliknya pada butir 3, yakni "Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)" ATAU "Peradilan Agama Surabaya".

5. Bahwa dalam Perjanjian, terdapat asas-asas yang menjadi dasar pelaksanaannya. Dari berbagai asas yang ada dalam perjanjian, asas pacta sunt servanda dianggap sebagai asas fundamental karena asas tersebut melandasi lahirnya suatu perjanjian. Asas pacta sunt servanda berasal dari bahasa latin yang berarti 'janji harus ditepati' (agreements must be kept), sehingga dalam hukum positif rumusan normanya menjadi: setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undangundang bagi mereka yang dibuatnya.
6. Bahwa makna perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, adalah mengisyaratkan bahwa pengingkaran terhadap kewajiban yang ada pada perjanjian merupakan tindakan melanggar janji

atau wanprestasi. Asas pacta sunt servanda juga bisa dikatakan sebagai suatu yang sakral atau suatu perjanjian yang titik fokusnya dari hukum perjanjian adalah kebebasan berkontrak atau yang dikenal dengan prinsip otonomi (Aziz T. Saliba: 2009, 162);

7. Bahwa pengaturan tentang asas PACTA SUNT SERVANDA pada hukum positif, diatur dalam pasal 1338 ayat (1) dan (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang mengatur:

(1). Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku

sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

(2). Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

8. Bahwa dengan demikian, sesuai ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata maka Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah akta Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013 antara Penggugat dengan Tergugat I adalah berlaku dan mengikat sebagai Undang-undang bagi Para Pihak yang membuatnya;
9. Bahwa apa yang dilakukan dan diupayakan oleh Penggugat saat ini, yakni dengan mendaftarkan Perkara Sengketa Ekonomi Syariah melalui Pengadilan Agama Surabaya, telah jelas dan nyata-nyata berbenturan (melanggar) dengan Pilihan Hukum yang disepakati oleh Para Pihak dalam menyelesaikan sengketa (dispute settlement). Dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah wajib ditolak oleh Pengadilan Agama karena terjadi Pelanggaran Kompetensi Absolut (pelanggaran Pasal 9 ayat (2) Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah Nomor 67 tertanggal 18 Maret 2013;
10. Bahwa pada saat yang sama, sebelum Perkara Sengketa Ekonomi Syariah diajukan oleh Penggugat melalui Pengadilan Agama Surabaya, terlebih

dahulu Tergugat IV telah mengajukan permohonan eksekusi melalui Pengadilan Negeri Surabaya dan telah dikabulkan dengan dikeluarkannya PENETAPAN EKSEKUSI Nomor 48/EKS/2021/PN.Sby tertanggal 14 Oktober 2021;

11. Bahwa Tergugat IV adalah selaku Pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi oleh Undang-undang karena Tergugat IV telah membeli obyek sengketa yang telah dilelang melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) sesuai bukti GROSSE Risalah Lelang Nomor; 511/45/2020 tanggal 22 Juni 2020;
12. Bahwa obyek jaminan dari kredit macet yang diberikan oleh Tergugat I (Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk) adalah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor 2406 kelurahan Babat Jerawat, kecamatan Pakal kota Surabaya, yang diuraikan sesuai Surat Ukur Nomor 27/1998 tanggal 25 Maret 1998, seluas 141 M2 (seratus empat puluh satu meter persegi) atas nama Penggugat dan telah dibaliknama menjadi atas nama Tergugat IV (FATKHUL MUBIN) melalui kantor Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya I) pada tanggal 23 September 2020;
13. Bahwa dengan demikian, selain Penggugat telah melakukan pelanggaran terhadap kompetensi absolut dalam perkara aquo disamping itu, Penggugat juga wajib melalui tahapan penyelesaian sengketa terlebih dahulu sesuai amanah dalam Pasal 9 ayat (1), (2) dan (3) Akad Pembiayaan Syukur AlMusyarokah akta Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013, yaitu tahapan penyelesaian sengketa melalui "Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)" baru kemudian melalui tahapan ke-2 penyelesaian sengketa pada "Peradilan Agama Surabaya". Dan,

Jika upaya di atas tetap dipaksakan oleh Penggugat untuk diajukan ke Pengadilan Agama Surabaya sebagaimana perkara a quo, maka gugatan Penggugat adalah

dikualifikasikan sebagai Gugatan yang PREMATUR dan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini wajib menolak atau minimal tidak dapat diterima gugatan Penggugat;

1. Bahwa segala apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap terulang kembali dan sekaligus merupakan dalil-dalil Jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa apa yang dilakukan oleh Penggugat saat ini telah nyata-nyata membuktikan bahwa Penggugat telah wanprestasi kepada Tergugat I dengan memberikan kelonggaran waktu yang cukup lama, serta terlebih lagi kepada Tergugat IV dimana Penggugat juga telah menolak dan mengabaikan tawaran Tali Asih (kerahiman) sebesar Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta), sebagai kompensasi biaya pindah atas obyek perkara yang telah dibeli dan dibaliknamakan menjadi atas nama Tergugat IV;
3. Bahwa Jika perkara a quo ternyata masih berlanjut dan tidak menemukan jalan perdamaian maka Tergugat IV menarik kembali penawaran Tali Asih (kerahiman) sebesar Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta) yang telah ditolak oleh Penggugat dan Tergugat IV akan mengalokasikan pada persiapan biaya-biaya yang diperlukan sesuai PENETAPAN EKSEKUSI Nomor 48/EKS/2021/PN.Sby tertanggal 14 Oktober 2021 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya;
4. Bahwa Tergugat IV sekali lagi dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat karena Tergugat IV selaku pembeli melalui lelang yang terbuka dan ditawarkan kepada masyarakat secara luas. Pada akhirnya Tergugat IV telah membeli obyek lelang sebesar Rp. 469.000.000,00 (empat ratus enam puluh Sembilan juta Rupiah); Disamping itu Tergugat IV masih dibebani dengan kewajiban-kewajiban lainnya sebagai berikut:

Membayar bea Lelang Pembeli sebesar Rp.9.300.000,00 (Sembilan juta tiga ratus ribu Rupiah);

- Membayar Pajak lelang Eksekusi sebesar Hak Tanggungan RL511/45/2020, SHGB 2406 sebesar Rp.11.725.000,00 (sebelas juta tujuh ratus dua puluh lima ribu Rupiah);
- Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan senilai Rp.19.700.000,00 (Sembilan belas juta tujuh ratus ribu Rupiah);
- Membayar tunggakan SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan) yang selama beberapa tahun tidak pernah dibayar oleh Penggugat;

Berdasarkan uraian dalil-dalil di atas, selanjutnya Tergugat IV mohon dengan hormat kepada majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini kiranya bekenan untuk memberikan PUTUSAN yang bijak dan adil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat IV seluruhnya; 2. Memberikan Putusan SELA yang menolak atas Perkara sengketa Ekonomi Syariah karena Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara yang diajukan karena melanggar kompetensi absolut;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

dan/atau,

Bilamana Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Bahwa untuk menguatkan gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Sutadji, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Sutadji, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Hak Guna Bangunan nomor 2406, bermaterai cukup, tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Risalah Rapat tertanggal 21 Oktober 2016, bermaterai cukup, tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda P.4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah nomor 695/2020 tanggal 07 Juli 2020, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda P.5;
6. Fotokopi Fatwa Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tanggal 26 Juni 2002, bermaterai cukup, tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda P.6;
7. Fotokopi Resume Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & rekan tertanggal 01 Februari 2021, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda P.7;
8. Fotokopi Buku Tabungan BTN Syariah atas nama Sutadji, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda P.8;
9. Fotokopi Pemberitahuan Agunan sudah di lelang tanggal 18 November 2020, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda P.9;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Pengakuan Hutang nomor 68 tanggal 18 Maret 2013, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.III.1;

2. Fotokopi Sertipikat Hak guna bangunan nomor 2406, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.III.2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan nomor 4161/2013, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.III.3;
4. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 140/2013, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.III.4;
5. Fotokopi Surat Peringatan I tertanggal 04 Mei 2015, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.III.5;
6. Fotokopi Surat Peringatan II tertanggal 01 Juni 2015, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.III.6;
7. Fotokopi Surat Peringatan III tertanggal 01 Juli 2015, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.III.7;
8. Fotokopi Pemberitahuan Pengalihan Hutang (Cessie) tertanggal 16 Desember 2015, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.III.8;
9. Fotokopi Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang (Cessie) berdasarkan akad pembiayaan syukur al Musyarokah no. 16, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.III.9;
10. Fotokopi Pemberitahuan telah dilakukan pengalihan piutang (Cessie), bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.10;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan pengalihan piutang tertanggal 03 Januari 2017, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.11;
12. Fotokopi Surat Peringatan I tertanggal 08 Februari 2017, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.12;
13. Fotokopi Surat Peringatan II tertanggal 15 Februari 2017, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.13;
14. Fotokopi Surat Peringatan III tertanggal 22 Februari 2017, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.14;

15. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah nomor 371/2020, tertanggal 16 Maret 2020, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.15;
16. Fotokopi Penetapan Limit Lelang no. 01/PGM/PLL/IX/2019, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.16;
17. Fotokopi Laporan Penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.17;
18. Fotokopi Pemberitahuan Lelang Agunan / Jaminan tertanggal 05 Juni 2020, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.18;
19. Fotokopi Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada koram Memorandum tanggal 04 Juni 2020, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.19;
20. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 27 Mei 2019, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.20;
21. Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang nomor S-1311/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 15 April 2020, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.21;
22. Fotokopi Risalah Lelang nomor 511/45/2020 tertanggal 22 Juni 2020, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.22;
23. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.23;
24. Fotokopi akad pembiayaan Syukur Al – Musyarokah nomor 67 tanggal 18 Maret 2013, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.24;

25. Fotokopi Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan dan Pengantar SKPT tanggal 21 november 2018, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.25;
26. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 20 Mei 2020, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.26;
27. Fotokopi surat tugas nomor ST-938/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 22 Juni 2020, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.27;

Bahwa, untuk mempersingkat uraian putusan ini cukup ditunjuk pada berita acara sidang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dan dianggap telah tercantum dalam putusan perkara ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana terurai di atas.

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah menyerahkan asli surat kuasa, asli surat permohonan dan asli surat persetujuan prinsipal untuk beracara secara elektronik, kemudian surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang diupload pada aplikasi e-Court, lalu diverifikasi oleh Ketua Majelis, namun karena para Tergugat yang hadir di persidangan menyatakan keberatan beracara secara elektronik, maka Ketua Majelis menyatakan bahwa perkara ini yang sedianya akan dilakukan melalui elektronik ternyata tidak bisa terlaksana, untuk selanjutnya persidangan dilaksanakan dengan acara biasa berdasarkan Penetapan Nomor 5178/Pdt.G/2021/PA.Sby, Tanggal 6 Januari 2022, sesuai ketentuan (PERMA Nomor 1 Tahun 2019 dan Keputusan KMA Nomor 129/KMA/SK/VIII/2019);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I telah mengajukan eksepsi prosesuil tentang kewenangan mengadili perkara ini

(kompetensi Absolut) yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Agama tidak berwenang mengadili perkara a quo dengan alasan sebagai berikut:

EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT

1. Bahwa pada dasarnya telah terjadi hubungan hukum antara Tergugat | (selaku Bank/Kreditor) dengan Penggugat (selaku Nasabah) yang dituangkan dalam bentuk Akad Pembiayaan Syukur AlMusyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013, dibuat dan ditandatangani dihadapan Ranty Artsilia Notaris di Surabaya, dengan besar plafond pembiayaan sebesar Rp. 200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) berupa Pembiayaan Syukur BTN IB dengan jangka waktu pembiayaan 60 (Enam Puluh) bulan, margin keuntungan bagi hasil sebesar Rp.73.000.000,00 (Tujuh Puluh Tiga Juta Rupiah) dan biaya-biaya lain menurut Akad Murabahah tersebut yang harus dilunasi oleh PENGGUGAT (selaku Nasabah) dengan angsuran Rp. 4.550.000,00 (Empat Juta Lima Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) yang harus dibayar setiap bulan sampai dengan tanggal jatuh tempo pembiayaan yaitu 18 Maret 2018.
2. Bahwa jaminan dalam pembiayaan adalah Tanah dan Bangunan seperti tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.2406/Kelurahan Babat Jerawat dengan luas 141m2, yang berada di Perumahan Pondok Benowo Blok DR-09, Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo, Kotamadya Surabaya, atas nama SUTADJI (Penggugat).
3. Bahwa sesuai dengan Akad Pembiayaan Syukur Al - Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013 sebagaimana pasal 9 Penyelesaian Perselisihan, dalam ayat 2 yang berbunyi "Apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, perselisihan atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut prosedur yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut"

maka diketahui bahwa adanya Klausul Penyelesaian Perselisihan yang dimuat dalam suatu perjanjian merupakan pilihan hukum dan pilihan tempat (choice of law and choice of forum) para pihak dalam menyelesaikan sengketa yang timbul diantara mereka, sehingga sesuai dengan asas pacta sunt servanda dalam Pasal 1338 KUHPerdara, setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat seperti undang-undang bagi mereka yang membuatnya, oleh karena itu berdasarkan uraian tersebut maka seharusnya yang berwenang terlebih dahulu untuk mengadili perkara ini adalah Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) bukan kewenangan Pengadilan Agama Surabaya.

4. Bahwa berdasarkan butir 1.1, 1.2 dan 1.3 di atas, gugatan yang diajukan mengandung cacat formil maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERGUGAT I dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO (Niet Ontvankelijkeverklaard).

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II telah pula mengajukan eksepsi tentang kewenangan kompetensi Absolut yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Agama tidak berwenang mengadili perkara a quo dengan alasan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada, kecuali secara tegas diakui kebenarannya dan dikemukakan sebagai dalil-dalil jawaban/eksepsi oleh Tergugat I;
2. Bahwa sebagaimana Dalil Penggugat, Penggugat menyatakan telah menerima fasilitas kredit syaria'ah dari Tergugat I, dengan menjaminkan sertifikat HGB nomor 2406, seluas 141 m², terletak di Kelurahan Babat Jerawat, Kec. Benowo (sekarang Kec. Pakal), atas nama Penggugat, sebagaimana :
Akad Pembiayaan Syukur Al Musyarokah Nomor 67, tanggal 18 Maret 2013, tertuang dalam Akta Notaris di Surabaya, dibuat oleh Notaris RR. WIWIK SULISTYOWATI, SH., selaku Notaris Pengganti dari RANTY ARTSILIA, SH.;

Akta Pengakuan Hutang Nomor 68, tanggal 18 Maret 2013, tertuang dalam Akta Notaris di Surabaya, dibuat oleh Notaris RR. WIWIK SULISTYOWATI, SH., selaku Notaris Pengganti dari RANTY ARTSILIA, SH.

GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR (EXCEPTIO DILATORIA)

1. Bahwa sesuai dengan ketentuan "Akad Pembiayaan Syukur Al Musyarokah", Akta Notaris Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013, pada pasal 9 secara tegas diatur tentang "PENYELESAIAN PERSELISIHAN", sebagai berikut :
 1. Dalam hal terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum dalam akad pembiayaan ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaannya, para pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat;
 2. Apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, perselisihan atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut;
 3. Apabila upaya hukum melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) tidak dapat diselesaikan, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Peradilan Agama Surabaya;
 4. Para pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap lain, bahwa pendapat hukum (legal opinion) dan/atau putusan yang ditetapkan oleh Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dan/atau Peradilan Agama tersebut bersifat final dan mengikat (final and binding).

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 9 Akad Pembiayaan Syukur Al Musyarokah, tentang "PENYELESAIAN PERSELISIHAN tersebut secara tegas diatur pada angka 3 dan 4, apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam Badan Arbitrase dan Apabila upaya hukum melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) tidak dapat diselesaikan, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Peradilan Agama Surabaya;
3. Bahwa guna penyelesaian perkara aquo, semestinya Penggugat terlebih dulu mengajukan penyelesaian melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dan bilamana tidak dengan Putusan Arbitrase Syari'ah baru dapat mengajukan Gugatan di Pengadilan Agama Surabaya. Dengan kata lain, Gugatan aquo di Pengadilan Agama Surabaya hanya dapat dilakukan setelah dilakukan upaya hukum melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dan tidak puas terhadap Putusan Basyarnas tersebut;
4. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat Prematuer (DILATORIA EXCEPTIE), maka secara hukum Gugatan Penggugat tidak dapat diperiksa karena premature, dalam arti gugatan mengandung sifat atau keadaan prematur karena batas waktu untuk menggugat belum sampai pada waktunya, atau dengan kata lain tertundanya Gugatan disebabkan adanya faktor yang menangguhkannya, sehingga sangatlah terlalu dini untuk diajukannya Gugatan aquo.

Berdasarkan hal tersebut selanjutnya Penggugat mohon agar Pengadilan Agama Surabaya, terlebih dahulu sebelum memeriksa Pokok Perkara untuk memberikan Putusan sela dengan Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima oleh karena masih Prematur

Menimbang, bahwa pihak Tergugat III telah pula mengajukan eksepsi tentang kewenangan kompetensi Absolut yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Agama tidak berwenang mengadili perkara a quo dengan alasan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. **Eksepsi Kompetensi Absolut (Pengadilan Agama Surabaya Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara A Quo).**
 - a. Sebagaimana telah diakui Penggugat dalam gugatannya, antara PT Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah Cabang Surabaya *in casu* Tergugat I dengan dirinya telah mengikatkan diri dengan perjanjian utang piutang Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013, dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2406 luas 141 m² atas nama Sutadji yang terletak di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo (sekarang Kecamatan Pakal) Kota Surabaya.
 - b. Bahwa sesuai dengan **Pasal 9 ayat (2) Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013**, telah disepakati ***“Apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, perselisihan atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut”***.
 - c. Bahwa di dalam akad antara Penggugat dan Tergugat I telah menyepakati penyelesaian sengketa melalui BASYARNAS bukan melalui Pengadilan Agama, yang mana pemilihan forum penyelesaian sengketa tersebut merupakan kebebasan Para pihak untuk memilih forum penyelesaian

sengketa, apakah melalui jalur *non litigasi* yakni BASYARNAS atau *litigasi* yakni Pengadilan Agama, sebagaimana asas hukum perdata tentang kebebasan berkontrak yang disimpulkan dalam ketentuan **Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata** yang menyatakan bahwa:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. 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 itikad baik”

Dalam hukum syariah dikenal asas di bidang muamalah, yakni adanya asas ***al-sufiah, al-muamalah al-ibahah***.

- d. Bahwa dengan adanya perjanjian tersebut di atas, maka pengajuan gugatan yang diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Agama Surabaya adalah tidak tepat.
- e. Bahwa mengingat Tergugat III mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili, maka kiranya eksepsi tersebut dapat diputus terlebih dahulu sebelum pemeriksaan pokok

Menimbang, bahwa pihak Tergugat IV telah pula mengajukan eksepsi tentang kewenangan kompetensi Absolut yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Agama tidak berwenang mengadili perkara a quo dengan alasan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

- 1. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat karena secara nyata gugatan tersebut sama sekali tidak berdasar dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada, bahkan dengan akal liciknya Penggugat memutarbalikkan fakta yang terjadi, kecuali terhadap apa yang secara tegas diakui kebenarannya dan dikemukakan sebagai dalil-dalil eksepsi dan jawaban oleh Tergugat IV dalam Eksepsi ini;

2. Bahwa dimohon akta, di dalam Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah akta Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013 antara Penggugat dengan Tergugat I, tertuang kesepakatan sesuai Pasal 9 Tentang Penyelesaian Perselisihan ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) yang dikutipkan sesuai Redaksional Akta No. 67, sebagai berikut:

Ayat (1):

Dalam hal terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum dalam akad pembiayaan ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaannya, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara Musyawarah untuk Mufakat;

Ayat (2):

Apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, perselisihan atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut;

Ayat (3):

Apabila upaya hukum melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) tidak dapat diselesaikan maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Peradilan Agama Surabaya.

3. Bahwa apa yang dilakukan dan diupayakan oleh Penggugat saat ini dengan mendaftarkan Perkara Sengketa Ekonomi Syariah melalui Pengadilan Agama Surabaya, telah jelas dan nyata-nyata berbenturan (melanggar) dengan Pilihan Hukum yang disepakati oleh Para Pihak dalam menyelesaikan sengketa (dispute settlement). Dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah wajib ditolak oleh Pengadilan Agama karena terjadi Pelanggaran Kompetensi Absolut (pelanggaran Pasal 9 ayat (2) Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah Nomor 67 tertanggal 18 Maret 2013;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi para Tergugat tersebut Penggugat dalam repliknya telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. TENTANG KEWENANGAN ABSOLUT

1. Bahwa TERGUGAT I pada nomor 1 dalam eksepsi yang pada intinya menyatakan yang berwenang mengadili dalam perkara aquo adalah kewenangan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) bukan kewenangan Pengadilan Agama Surabaya;
2. Bahwa pada Pasal 9 Akta Nomor 67 tertanggal 18 Maret 2013 tentang Akad Pembiayaan Syukur al-Musyarakoh antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I terdapat pilihan penyelesaian sengketa yaitu melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) atau melalui Pengadilan Agama Surabaya;
3. Bahwa dalam Pasal 9 tersebut terdapat klausula yang pada intinya apabila tidak terselesaikan dalam tahap Arbitrase dapat mengajukan upaya melalui Pengadilan Agama, sedangkan dalam ayat selanjutnya menyatakan putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dan/atau Peradilan Agama bersifat final dan mengikat, dimana seharusnya putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) yang bersifat final dan mengikat tidak dapat diajukan upaya hukum ke Pengadilan Agama, oleh karena itu Pasal 9 tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa;
4. Bahwa syarat sah suatu perjanjian harus memenuhi unsur subjektif dan objektif yang terdapat pada Pasal 1320 KUHPerdara yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal, dua unsur pertama yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan termasuk dalam unsure subjektif sedangkan dua unsur selanjutnya yaitu suatu hal tertentu, dan sebab yang halal termasuk dalam unsur objektif, Pasal 9 Akta Nomor 67 tertanggal 18 Maret 2013 tentang Akad Pembiayaan

Syukur al-Musyarakah tidak memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPerdara yaitu melanggar sebab yang halal karena Pasal 9 tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, oleh karena Pasal 9 tersebut bertentangan dengan Undang Undang maka sudah seharusnya dinyatakan batal demi hukum;

5. Bahwa oleh karena Pasal 9 tersebut batal demi hukum, maka sudah selayaknya Pengadilan Agama Surabaya dinyatakan berwenang mengadili perkara ini, berdasarkan peraturan-peraturan berikut:
 - a. Pasal 49 Undang-undang Nomor Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama;
 - b. Pasal 1 Ayat 1 dan 2 Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah;
 - c. Pasal 55 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
 - d. Putusan Mahkamah Konstitusi No.93/PUU-X/2012 tentang Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah;
6. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut, maka materi eksepsi TERGUGAT I tersebut, tidak beralasan menurut hukum dan karena itu harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Eksepsi Penggugat tersebut di atas, para Tergugat telah memberikan jawaban yang pada pokoknya tetap pada Eksepsinya semula;

Menimbang, bahwa oleh karena materi Eksepsi dari para Tergugat mengenai Eksepsi Kewenangan Absolut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 134 HIR, Majelis Hakim sebelum memeriksa pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan Tergugat sepanjang mengenai kompetensi Absolut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Eksepsi para Tergugat pada pokoknya bahwa Pengadilan Agama tidak berwenang mengadili perkara a quo dengan

mendasarkan pada Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah akta Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013 antara Penggugat dengan Tergugat I, tertuang kesepakatan dalam Pasal 9 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Tentang Penyelesaian Perselisihan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan Eksepsinya, Tergugat III telah mengajukan bukti tertulis T.III.24 berupa Fotokopi akad pembiayaan Syukur Al-Musyarokah nomor 67 tanggal 18 Maret 2013, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, oleh karenanya bukti tersebut telah memenuhi syarat formil bukti;

Menimbang, bahwa dalam perjanjian tersebut kedua belah pihak telah membubuhkan tanda tangannya yang berarti kedua belah pihak telah sepakat mengenai isi dari perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti T.III.24 menjelaskan bahwa kedua belah pihak telah sepakat bilamana terjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat I setelah musyawarah untuk mufakat tidak tercapai dalam pelaksanaan perjanjian tersebut, yaitu kedua belah pihak memilih lembaga penyelesaian perselisihan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS);

Menimbang, bahwa adapun pilihan penyelesaian perselisihan sebagaimana tersebut pada bukti T.III.24 berupa Akad Pembiayaan Syukur Al-Musyarokah akta Nomor 67 tanggal 18 Maret 2013 antara Penggugat dengan Tergugat I, Pasal 9 Tentang Penyelesaian Perselisihan ayat (2) sebagai berikut:

“Apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, perselisihan atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta meningkatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS). Sedangkan pada ayat (3) apabila upaya hukum melalui BASYARNAS tidak dapat di selesaikan, maka kedua pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Pengadilan Agama Surabaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa kedua belah pihak telah sepakat sebagai tahapan yang harus dilalui setelah musyawarah tidak tercapai mufakat, maka kedua pihak memilih lembaga penyelesaian perselisihan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS), kesepakatan tersebut adalah sebagai pilihan penyelesaian perselisihan (choice of forum) bagi kedua belah pihak yang harus ditempuh, sedangkan kesepakatan yang telah tertuang dalam perjanjian tersebut mengikat kepada kedua belah pihak (vide Pasal 1338 KUHPerdara). Dengan demikian penyelesaian perselisihan Penggugat dengan Tergugat I seharusnya diajukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, oleh karena penyelesaian perselisihan kedua pihak seharusnya diajukan melalui BASYARNAS, maka harus dinyatakan Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang untuk mengadili perkara Perbuatan Melawan Hukum yang telah diajukan oleh Penggugat, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi para Tergugat tentang kewenangan Absolut telah cukup beralasan, oleh karenanya patut untuk dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan di atas, oleh karena Eksepsi para Tergugat telah dikabulkan, maka terhadap petitum pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara a quo Penggugat dikalahkan maka berdasarkan Pasal 181 HIR, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi para Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang memeriksa perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp4.005.000,- (empat juta lima ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam rapat permusyawaratan Majelis yang dilangsungkan pada hari Kamis tanggal 31 Maret 2022 Masehi, bertepatan dengan tanggal 28 Sya'ban 1443 Hijriah, oleh kami Drs. H. AMAR HUJANTORO, M.H. sebagai Ketua Majelis, Drs. SYAIFUL IMAN, S.H., M.H. dan Drs. H. MOKH. AKHMAD, S.H., M.HES. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh TAUFIQ RAHMAN EFFENDI, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat dan para Tergugat;

Ketua Majelis,

Drs. H. AMAR HUJANTORO, M.H.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Drs. SYAIFUL IMAN, S.H., M.H.

Drs. H. MOKH. AKHMAD, S.H., M.HES.

Panitera Pengganti,

TAUFIQ RAHMAN EFFENDI, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara :

Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
Biaya Proses	: Rp.	75.000,-
Biaya Panggilan	: Rp.	3.800.000,-
Biaya PNBP	: Rp.	80.000,-
Biaya Redaksi	: Rp.	10.000,-
Biaya Meterai	: Rp.	10.000,-
Jumlah	: Rp.	4.005.000,-

(empat juta lima ribu rupiah)