

## PUTUSAN

Nomor 4924/Pdt.G/2021/PA.Sby



### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara perdata tertentu dalam tingkat pertama, dalam persidangan Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sebagai berikut atas perkara "gugatan ekonomi syariah" antara:

**Tjandra Juliana Sari**, umur 46 tahun, agama Khatolik, pendidikan SLTA, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, tempat kediaman di Jl. Raya Kalirungkut 5-D/12, RT. 004, RW. 003, Kelurahan Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini telah memberikan Kuasa kepada **Ferdinand Maria Frankie Herdinnanto, S.H., M.H.** dan **Ketut Yogy Satriya Atmaja, S.H.**, Advokat yang berkantor di Perum. Pantai Mentari Blok BB - 3, RT. 004, RW. 004, Kelurahan Kenjeran, Kecamatan Bulak, Kota Surabaya, Jawa Timur 60123, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 5584/kuasa/10/2021 tanggal 11 Oktober 2021, sebagai **Penggugat**;

melawan

**Perseroan Terbatas PT. Bank Permata Tbk, Kantor Pusat**, Beralamat di Gedung World Trade Center II (WTC II) Lt. 21-30, Jl. Jendral Sudirman Kav. 29-31, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, RT. 008, RW. 003, Kuningan, Karet, Setia Budi, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibu kota Jakarta 12920, sebagai **Tergugat**;

**Perseroan Terbatas PT. Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya**, Beralamat di Jalan Panglima Sudirman No. 54-58, Kota Surabaya, sebagai Turut **Tergugat I**;

**Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya,**  
Beralamat di Jalan Indrapura No. 5, Krembangan Sel.  
Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, sebagai **Turut  
Tergugat II;**

**Balai Lelang Tunjungan (Balangan),** Beralamat di Ps. Tunjungan, Jl.  
Tunjungan No. 86-88 Genteng, Kecamatan Genteng, Kota  
Surabaya, sebagai **Turut Tergugat III;**

Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat III disebut sebagai Para Turut  
Tergugat;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan meneliti berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar keterangan para pihak dan memeriksa bukti-bukti;

### **DUDUK PERKARA**

Bahwa, Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 11 Oktober 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 4924/Pdt.G/2021/PA.Sby telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang terletak di Jalan Kalijudan Indah XII/42 (L-10), dengan luas tanah 162 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh dua meter persegi), sebagaimana tertulis didalam SHM No. 722 a.n. Tjandra Juliana Sari, (Bukti P-1; Copy to Copy SHM No. 722 a.n. Tjandra Juliana Sari, bermaterai cukup, asli di Bank/Tergugat);
2. Bahwa pada tanggal 23-09-2014 Penggugat bersama-sama Tergugat, dalam hal ini Tergugat diwakili oleh Nyonya Linda Ferawati, yang bertempat tinggal di JL. Asem Bagus IV/19-A, Surabaya, adalah karyawan pada Perseroan Terbatas PT. Bank Permata Tbk., Cabang Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 17-03-2014/SUB-1/2014, yang dibuat di bawah tangan, bermaterai cukup, sebagai kuasa dan demikian sah mewakili Direksi, bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. Bank Permata Tbk, yang berkedudukan di Jakarta Selatan, dalam hal ini bertindak melalui Kantor Cabangnya di Surabaya/Kantor Turut Tergugat I,

(Vide Bukti P-2 : Copy to Copy Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR *iB- Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (Ketentuan Khusus), tanggal 23 September 2014, Nomor 52, bermaterai cukup, asli di Notaris), menghadap kepada Notaris Candra Tandya, Sarjana Hukum, Notaris di kota Surabaya, yang beralamat di Jl. Pandan No. 18, Surabaya, adapun kepentingan menghadap tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Atas permohonan Nasabah (Penggugat) dan berdasarkan syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Pembiayaan *Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* Nomor : SKU/0004/140825/N/MOR, yang dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup dan dilegalisasi di hadapan Notaris Candra Tandya dengan Nomor 676/L/2014.
  - b. Penandatanganan Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR *iB - Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* antara Penggugat sebagai Pihak Nasabah dengan Tergugat sebagai Pihak Bank, (Bukti P-2 : Copy to Copy Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR *iB - Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (Ketentuan Khusus), Tanggal 23 September 2014, Nomor 52, bermaterai cukup, asli di Notaris) ;
3. Bahwa adapun kesepakatan yang tertuang di dalam Perjanjian Pemberian Fasilitas *KPR iB - Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (Ketentua Khusus), Tanggal 23 September 2014, Nomor 52, adalah seperti yang tercantum dalam syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tertulis pada :
- Point 2. Fasilitas yang ada dalam perjanjian tersebut yang diatur dalam sub. Angka 2.1, bahwa Bank setuju memberikan fasilitas pembiayaan KPR *iB - Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* kepada Nasabah dengan pagu sebesar Rp.1.228.304.000,00 (satu milyar dua ratus dua puluh delapan juta tiga ratus empat ribu rupiah) untuk jangka waktu Fasilitas 180 (seratus delapan puluh) bulan/selama 15 (lima belas) tahun, yang dimulai sejak tanggal penarikan pertama fasilitas, dengan objek sewa adalah sebidang tanah dan bangunan di Jalan Kalijudan Indah XII/42, Surabaya;
4. Bahwa setelah Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR *iB - Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* tersebut ditanda tangani, maka sebagai mana mestinya Penggugat melakukan kewajibannya membayar kewajiban sewa

kepada Tergugat sebesar Rp.13.806.995 (tiga belas juta delapan ratus enam ribu sembilan ratus sembilan puluh lima rupiah) setiap bulannya, selama 2 tahun dan tahun berikutnya sesuai dengan ketentuan Bank/Tergugat, bahwa, pada tahun 2016 terjadi perubahan suku bunga bank, sehingga nilai angsuran kepada Bank/Tergugat naik menjadi Rp.15.500.000,00 (lima belas juta lima ratus ribu rupiah)/bulan.

5. Bahwa Penggugat yang berprofesi sebagai Pengusaha/Wiraswasta mengalami kemunduran usahanya, sehingga pada pertengahan tahun 2016 mulai terjadi keterlambatan pembayaran angsuran dan mengalami penunggakan selama 2 (dua) bulan;
6. Bahwa pada pertengahan tahun 2017 Penggugat mencoba berinisiatif untuk menghubungi Tergugat melalui kantor Turut Tergugat I dalam hal ini, Penggugat ditemui oleh staff Turut Tergugat I yang bernama Sdri. Tri Wahyuningtyas, (Mortgage & SME Spv), PT. Bank Permata Tbk., Unit Collection & Recovery, Jalan Panglima Sudirman 54-56 Surabaya, guna membicarakan pengajuan *Restrukturisasi* terhadap pembiayaan KPR *iB - Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* yang diterimanya, namun inisiatif Penggugat tersebut ditolak oleh Tergugat melalui Sdri. Tri Wahyuningtyas dengan alasan *Restrukturisasi* itu seperti proses awal pengajuan kredit dan dibebani biaya-biaya yang cukup besar nilainya dan Tergugat melalui Sdri. Tri Wahyuningtyas menganjurkan Penggugat untuk melakukan *take over* kembali dengan nama pembeli yang baru;
7. Bahwa pada tanggal 8 Juli 2018, Penggugat bersama calon pembeli Objek Jaminan kembali menghadap Sdri. Tri Wahyuningtyas di kantor PT. Bank Permata Tbk., Unit Collection & Recovery, Jalan Panglima Sudirman 54-56 Surabaya, guna membicarakan prosedur *take over* objek Jaminan KPR *iB - Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* a.n. Penggugat;
8. Bahwa selama dalam proses *take over* Objek Jaminan KPR *iB - Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* a.n. Penggugat dengan calon pembeli, Penggugat tetap melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp.15.500.000,00 (lima belas juta lima ratus ribu rupiah) sampai dengan bulan November 2019;

9. Bahwa pada bulan Desember 2019, Penggugat menyelesaikan tunggakan 2 (dua) bulan berjalan pada Tergugat;
10. Bahwa pada bulan Mei 2020 pada saat awal mula terjadinya *Pandemic* Covid 19, dan diberlakukannya PSBB di seluruh wilayah Indonesia, menjadikan para pelaku usaha mulai kesulitan dalam berusaha, akibat terdampak pembatasan-pembatasan yang muncul dari kebijakan pemerintah pada saat itu, dimana dampak tersebut juga dialami oleh Penggugat, sehingga mengakibatkan menurunnya kemampuan keuangan Penggugat untuk memenuhi kewajibannya sebagai Debitur yang harus membayar sewa setiap bulannya kepada Tergugat, dimana usaha Penggugat mulai mengalami penurunan pada tahun 2016 semakin diperparah dengan bencana nasional *Pandemic* Covid 19 yang melanda Indonesia, sehingga semakin memperparah kemampuan Penggugat memenuhi kewajiban sebagai Debitur kepada Tergugat;
11. Bahwa pada bulan Mei 2020, akhirnya Penggugat memanfaatkan kebijakan dari Pemerintah Indonesia melalui Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang memberikan keringanan terhadap para debitur untuk melakukan *Relaksasi* dan *Restrukturisasi*, namun sangat disayangkan waktu itu Penggugat tidak mendapat kebijakan tersebut, karena dengan alasan dari pihak Tergugat yang disampaikan melalui kantor dan staff Turut Tergugat I menyatakan bahwa BI Checking atas nama Penggugat kurang memuaskan dan tidak memenuhi syarat untuk mendapatkan fasilitas *Relaksasi* dan *Restrukturisasi* tersebut;
12. Bahwa meskipun Penggugat tidak mendapatkan fasilitas Relaksasi dan Rekturisasi dari Tergugat, Penggugat tetap memenuhi kewajiban mengangsur kepada Tergugat sesuai dengan kemampuan dengan nilai pembayaran yang tidak sesuai dengan nilai yang telah ditentukan dalam perjanjian setiap bulannya sebesar Rp.15.500.000,00 (lima belas juta lima ratus ribu rupiah), sebagai wujud bahwa Penggugat masih memiliki itikad baik, dengan tetap menyetor ke rekening yang telah ditentukan dan disepakati bersama, dalam jumlah nominal yang bervariasi antara Rp.9.000.0000,00 (sembilan juta rupiah) s/d Rp.10.000.000,00 (sepuluh

juta rupiah) setiap bulannya sampai dengan bulan Februari 2021, (Bukti P-3 s.d. P-16 : Print Out bukti transfer dari photo di HP milik Penggugat, bermaterai cukup);

13. Bahwa Penggugat tidak menyadari pada bulan Desember 2020 rekening pinjaman atas nama Penggugat di Tergugat telah diblokir oleh Tergugat tanpa alasan yang jelas dan tanpa pemberitahuan kepada Penggugat;
14. Bahwa selama kurun waktu terjadinya *Pandemic Covid 19*, mulai Desember tahun 2020 sampai dengan bulan Mei 2021, dengan kondisi kesulitan bayar yang dialami oleh Penggugat, Penggugat belum pernah mendapatkan lagi teguran secara tertulis berupa Surat Peringatan (SP) dari Tergugat yang berisikan nilai tunggakan yang wajib dibayar oleh Penggugat seperti sebelumnya ketika terjadinya keterlambatan pembayaran pada tahun 2018 dan 2019, semuanya selalu ada pemberitahuan terlebih dahulu;
15. Bahwa pada bulan Juni 2021 telah diterima surat undangan dari Tergugat oleh Penggugat yang perihalnya adalah Penyelesaian Tagihan KPR yang dilaksanakan pada hari Jumat, 18 Juni 2021, namun Penggugat tidak bisa hadir karena Penggugat masih dalam suasana berkabung dikarenakan Ibu Penggugat telah meninggal dunia karena terpapar Covid 19, namun Penggugat tetap berinisiatif untuk menghubungi Tergugat melalui kantor dan staff Turut Tergugat I dalam hal ini diwakili oleh Sdri. Tri Wahyuningtyas dan ternyata Sdri. Tri Wahyuningtyas juga sedang menjalani *protocol* kesehatan dengan melakukan *Work From Home (WFH)* sehingga pembicaraan tersebut melalui telpon yang garis besar isi pembicaraan adalah permintaan dari Tergugat agar Penggugat segera melunasi tunggakan, atau segera yang pihak lain yang meng-*take over* Objek Jaminan pembiayaan;
16. Bahwa pada akhir bulan September 2021 Penggugat telah menerima surat pemberitahuan proses pelaksanaan lelang Objek Jaminan sebidang tanah dengan legalitas Hak Milik No. 722, terletak di Jalan Kalijudan Indah XII No. 42 (L-10), Mulyorejo, Surabaya, atas nama Penggugat, dengan jadwal lelang pada hari Kamis, 28 Oktober 2021;

17. Bahwa pada awal bulan oktober Penggugat mendatangi rumahnya yang terletak di Jalan Kalijudan Indah XII No. 42 (L-10), Mulyorejo, Surabaya yang dijadikan sebagai Objek Jaminan Sewa, ternyata Objek Jaminan tersebut telah ditempel sebuah pengumuman yang memberitahukan bahwa rumah Penggugat akan dilelang pada tanggal 28 Oktober 2021, dengan Limit Rp.1.356.400.000,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) oleh Balai Lelang (Balangan) Tunjungan/Turut Tergugat III, (Bukti P-17 ; Print Out Pengumuman Lelang dari Balangan dari photo di HP milik Penggugat, bermaterai cukup);
18. Bahwa Penggugat sangat keberatan terhadap tindakan dari pada Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, yang hendak melelang terhadap Objek Jaminan tersebut, dengan demikian Penggugat mengalami kerugian *immaterial* (moril), Penggugat merasa dipermalukan dan dicemarkan nama baiknya dengan adanya pengumuman Lelang tersebut;
19. Bahwa nilai limit lelang sebesar Rp.1.356.400.000,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah), sangat tidak mendasar dan jauh dari nilai jual yang sebenarnya Objek Jaminan, seharusnya Tergugat menggunakan jasa penilaian asset atau jasa *appraisal* yang independent, penilaian secara terperinci, teliti dan kehati-hatian serta tidak menguntungkan salah satu pihak serta disepakati bersama, sesuai dengan tahapan-tahapan seperti yang tercantum dalam perjanjian Fasilitas KPR *iB-AI Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* apabila terjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat;
20. Bahwa pada tahun 2016, seorang calon pembeli rumah milik Penggugat yang bernama Hen Ry Haryanto melakukan *inisiatif* untuk melakukan *appraisal* melalui KKJP Ni Made Tjandra Kasih terhadap Objek Jaminan yang terletak di Jalan Kalijudan Indah XII No. 42 (L-10), Kel. Kalijudan, Kec. Mulyorejo, Kota Surabaya tersebut, dengan nilai pasar dari objek pada tanggal 17 Desember 2016 adalah :
  - Nilai Pasar Rp.3.301.200.000,00 ( tiga milyar tiga ratus satu juta dua ratus ribu rupiah).

- Indikasi Nilai Likuidasi Rp.2.263.000.000,00 (dua milyar dua ratus enam puluh tiga juta rupiah).

Padahal pada waktu itu bangunan masih belum di renovasi seperti sekarang, (Bukti P-18 : Photo Copy Buku Laporan Penilaian No. Laporan : 641/KJPP-TJK/SRP/XII/2016, tertanggal 22 Desember 2016, bermaterai cukup);

21. Bahwa apabila nilai Limit Lelang tersebut yang dijadikan acuan, maka tentunya Penggugat akan mengalami kerugian *materiil* yang sangat besar, karena harga tersebut tidak wajar pada saat di lelang dengan harga pasar;
22. Bahwa selama ini Penggugat tidak pernah menerima salinan dari pada Akta Hak Tanggungan (HT) dari Tergugat;
23. Bahwa patut diduga Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap Penggugat dikarenakan tindakan tersebut telah melanggar daripada isi Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR *iB - Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik*, yang tercantum didalam Klausul 4. Ketentuan Lain-Lain, pada point 4.4, yang secara garis besar bahwa sengketa yang timbul menurut atau berdasarkan akadnya, akan diselesaikan dengan cara:
  1. Para pihak setuju bahwa setiap perselisihan atau perbedaan pendapat yang timbul dan atau berkenaan dengan pelaksanaan akad ini, sepanjang memungkinkan diselesaikan secara musyawarah ;
  2. Setiap perselisihan atau perbedaan pendapat yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah oeh para pihak, maka perselisihan atau perbedaan pendapat tersebut harus diselesaikan melalui mediasi di bidang perbankan ;
  3. Bahwa setiap perselisihan atau perbedaan pendapat yang tidak dapat diselesaikan baik secara musyawarah dan/atau mediasi di bidang perbankan, akan diselesaikan melalui salah satu Pengadilan Agama di wilayah Republik Indonesia, demikian tidak mengurangi hak dari Bank untuk mengajukan gugatan kepada Nasabah melalui pengadilan lainnya baik didalam maupun diluar wilayah Indonesia dan Nasabah dengan ini menyatakan melepas haknya untuk mengajukan eksepsi



mengenai kekuasaan *relative* terhadap pengadilan yang dipilih oleh pihak Bank;

24. Bahwa berdasarkan isi dari Klausul 4 di atas, yang mengatur tentang ketentuan-ketentuan lain, pada point 4.4, sub angka 3, patut diduga Tergugat telah melakukan penyalahgunaan keadaan / *misbruik van omstandigheden*, dimana Tergugat memanfaatkan posisi yang tidak seimbang terhadap Penggugat yang terikat dalam perjanjian dengan tujuan untuk mengambil keuntungan ekonomis, adapun bahwa tindakan Tergugat yang patut diduga melakukan penyalahgunaan keadaan adalah seperti yang tertuang dalam klausul 4. Ketentuan-ketentuan lain pada point 4.4, sub angka 3 adalah yang kami beri penebalan huruf sebagai berikut :

Bahwa setiap perselisihan atau perbedaan pendapat yang tidak dapat diselesaikan baik secara musyawarah dan/atau mediasi di bidang perbankan, akan diselesaikan melalui salah satu Pengadilan Agama di Wilayah Republik Indonesia, **demikian tidak mengurangi hak dari Bank untuk mengajukan gugatan kepada Nasabah melalui pengadilan lainnya baik di dalam maupun diluar wilayah Indonesia dan Nasabah dengan ini menyatakan melepas haknya untuk mengajukan eksepsi mengenai kekuasaan *relative* terhadap pengadilan yang dipilih oleh Pihak Bank;**

25. Bahwa dari mulai terblokirnya rekening pinjaman atas nama Penggugat pada bulan Desember 2020 sampai dengan diterimanya surat pemberitahuan proses pelaksanaan lelang tertanggal 29 September 2021, Pihak Tergugat tidak pernah sama sekali mengirimkan Surat Peringatan (SP) 1, 2 dan 3 serta Tergugat tidak melaksanakan tahapan-tahapan penyelesaian secara musyawarah ataupun mediasi di bidang perbankan, apabila terjadi sengketa seperti yang tercantum di dalam isi Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR *iB - Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* yang telah di buat dihadapan notaris Candra Tandya S.H., sehingga tindakan tersebut adalah sepihak, melawan hukum dan merugikan kepentingan Penggugat;

26. Bahwa dengan demikian pelaksanaan lelang tersebut cacat hukum karena tahapan penyelesaian apabila terjadi sengketa, tidak sesuai dengan isi perjanjian sehingga patut di tunda demi rasa keadilan;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan uraian tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Agama Surabaya c.q. Yang Mulia Majelis Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Agama Surabaya, memanggil dan memeriksa Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk mengadili perkara ini dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Primair:

1. Memutuskan dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memutuskan dan menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah dan mempunyai hak atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang terletak di Jalan Kalijudan Indah XII/42 (L-10), dengan luas tanah 162 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh dua meter persegi), sebagaimana tertulis didalam SHM No. 722 a.n. Tjandra Juliana Sari ;
3. Memutuskan dan menyatakan perbuatan Tergugat yang tanpa memberikan Surat Peringatan 1, 2 dan 3 dalam kurun bulan Januari 2021 sampai dengan dikirimnya pemberitahuan surat lelang serta tidak melaksanakan tahapan-tahapan yang tercantum dalam Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR *iB - Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* yang tercantum didalam Klausul 4. Ketentuan Lain-Lain, pada point. 4.4. (1,2,3) adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Memutuskan dan menyatakan bahwa tindakan Tergugat selama ini tidak memberikan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Memutuskan dan menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan penyalahgunaan keadaan / *misbruik van omstandigheden*, seperti yang tercantum dalam akta perjanjian Klausul 4 yang mengatur tentang ketentuan-ketentuan lain, pada point 4.4, sub angka 3 dengan demikian Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR *iB - Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik*

(ketentuan khusus), tanggal 23 September 2014, No. 52, yang dibuat dihadapan Notaris Chandra Tandy S.H., adalah cacat hukum;

6. Memutuskan dan menyatakan tindakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang akan melaksanakan lelang terhadap Objek Lelang yang berada di Jalan Kalijudan Indah XII No. 42 (L-10), dengan luas tanah 162 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh dua meter persegi), sebagai mana yang tertulis didalam SHM. No. 722. a.n. Tjandra Juliana Sari adalah Perbuatan Melawan Hukum;
7. Memutuskan dan menyatakan agar Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, tunduk dan taat terhadap putusan Hakim;
8. Memutuskan dan menyatakan membatalkan atau setidaknya menunda pelaksanaan lelang sampai dengan waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak ;
9. Memutuskan dan menyatakan putusan ini serta merta dijalankan meskipun ada upaya *verzet*, banding dan kasasi dari Tergugat;
10. Memutuskan dan menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Subsider:

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Agama Surabaya c.q. Yang Mulia Majelis Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Agama Surabaya memiliki pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa, pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat telah hadir sendiri di persidangan, kemudian diupayakan oleh Ketua Majelis untuk mendamaikan para pihak tetapi tidak berhasil;

Bahwa, Majelis Hakim telah memerintahkan kepada Penggugat dan Tergugat untuk menempuh mediasi, namun berdasarkan Laporan Hasil Mediasi tanggal 24 Nopember 2021 dari Drs. H. Nur Khasan, SH, MH Hakim Pengadilan Agama Surabaya, yang menyatakan mediasi antara para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan;

Bahwa, selanjutnya dibacakanlah gugatan Penggugat, yang maksud dan isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

Dalam Eksepsi

Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya yang telah terdaftar dalam register perkara Nomor 4924/Pdt.G/2021/PA.Sby, mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat yang tidak memberikan Surat Peringatan (SP) 1, 2, dan 3, tidak memberikan Salinan akta Hak Tanggungan, dan telah melakukan pelelangan atas objek jaminan, sebagaimana dalam Petitum gugatan;
2. Namun, atas petitum Penggugat tersebut, Penggugat dalam penyusunan positanya tidak ada satupun dalil yang menjelaskan dan/atau menerangkan Peraturan Perundang-undangan yang telah Tergugat langgar sehingga perbuatan Tergugat tersebut dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, yang mana hal tersebut merupakan salah satu unsur yang harus terpenuhi sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdara, mengingat Penggugat mendalilkan dasar gugatan *a quo* adalah terkait Perbuatan Melawan Hukum;
3. Bahwa perlu dicermati, Penggugat menarik ketentuan dalam Perjanjian Kredit sebagai dasar dalam gugatan *a quo*, seharusnya gugatan *a quo* adalah gugatan Wanprestasi, bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Sehingga, gugatan Penggugat menjadi kabur dengan Penggugat menarik dasar gugatan berdasarkan Perjanjian Kredit, yang mana atas tidak dipenuhinya suatu ketentuan dan/atau prestasi dalam Perjanjian, maka hal tersebut adalah perbuatan Wanprestasi, namun hal tersebut tidak dimintakan dalam Petitum Penggugat;
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Penggugat tidak cermat dalam menyusun *fundamentum petendi* dan tidak tepat dalam menyusun *rechtgrond*, terlihat dari Penggugat yang tidak dapat menjelaskan dasar perundang-undangan yang telah Tergugat langgar sehingga dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, serta ketidakjelasan apakah gugatan ini

didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum ataukah Wanprestasi yang dilakukan Tergugat, maka dapat mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas atau *obscuur libelle*;

5. Sehingga, sebagaimana ketentuan Pasal 8 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (MARI) No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 yang menyatakan “gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima. Yang mana dipertegas dengan Yurisprudensi MARI No. 565 K/SIP/1973, tanggal 21 Agustus 1974, yang mana pada pokoknya menyatakan “jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”
6. Bahwa dengan demikian jelas karena gugatan Penggugat tidak jelas/*obscuur libel*, maka gugatan menjadi cacat secara formil, untuk itu sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Tergugat mohon agar dalil-dalil yang telah diungkapkan dalam eksepsi dianggap bagian dalam pokok perkara yang mana satu sama lain merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat dengan tegas dan jelas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan jelas oleh Tergugat;
3. Bahwa sebelum Tergugat menanggapi dalil-dalil Penggugat, penting kiranya Tergugat menjelaskan latar belakang dan duduk perkara sehubungan dengan timbulnya perkara *a quo*, sebagai berikut:
  - 1) Bahwa benar sebagaimana dalil Penggugat pada poin 2, 3, dan 4, Penggugat adalah Debitur dari Tergugat, yang telah mendapat Fasilitas KPR iB – *Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik*, dengan Pagu Fasilitas sebesar Rp.1.228.304.000,00 (satu milyar dua ratus dua puluh delapan juta tiga ratus empat ribu rupiah) dengan jangka waktu fasilitas 180 (seratus delapan puluh) bulan, berdasarkan:
    - i. Syarat dan Ketentuan Umum (SKU) Pemberian Fasilitas *Al Ijarah Al Muntahiyah Bi Al Tamlik* Nomor: SKU/0004-140825/N/MOR

- ii. Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR iB – *Al Ijarah Al Muntahiyah Bi Al Tamlik* (Ketentuan Khusus) Nomor : 52, tanggal 23 September 2014, yang dibuat dihadapan Chandra Tandya, S.H, Notaris Kota Surabaya (selanjutnya disebut “Perjanjian Kredit”)
- 2) Bahwa atas Fasilitas yang telah diterima, Debitur/Penggugat memberikan jaminan untuk pengembalian fasilitas tersebut berupa :
  - i. 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 722 luas 165 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kalijudan, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, setempat dikenal sebagai Jalan Kalijudan Indah XII/42 (L-10) dengan pemegang hak atas nama Tjandra Juliana Sari.  
(selanjutnya disebut “Objek Jaminan”);
- 3) Yang atas jaminan tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan Pertama Nomor 01028/2015 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 05/2015;
- 4) Bahwa berjalannya kredit, Penggugat tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana kesepakatan yang telah tertuang dalam Perjanjian Kredit, dan atas wanprestasi Debitur, Tergugat telah mengirimkan Surat Peringatan/Somasi sebanyak 3 (tiga) kali yang ditujukan kepada Penggugat, namun Penggugat tetap tidak menunjukkan itikad baiknya untuk memenuhi kewajibannya;

Penggugat Telah Wanprestasi Atas Perjanjian Kredit:

4. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 10 yang pada pokoknya menjelaskan Penggugat kesulitan dalam berusaha, adalah hal yang tidak relevan dan terkesan mencari pembenaran atas Wanprestasi yang telah dilakukan Penggugat;

Bahwa Penggugat terhitung pada Januari 2020, Penggugat telah memiliki kewajiban kepada Tergugat sebesar Rp.15.371.687,00 (lima belas juta tiga ratus tujuh puluh satu enam ratus delapan puluh tujuh).

Bahwa dengan Penggugat yang tidak memenuhi kewajibannya tersebut, Tergugat telah mengirimkan Surat Peringatan kepada Penggugat, yaitu :

- i. Surat Peringatan I (Pertama), Nomor Surat 31877/SP1-SYARIAH/RMG/CCR/I/2020 tanggal 07 Januari 2020;
  - ii. Surat Peringatan II (Kedua), Nomor Surat 32213/SP2-SYARIAH/RMG/CCR/I/2020, tanggal 23 Januari 2020;
  - iii. Surat Peringatan III (Ketiga), Nomor Surat 33643/SP3-SYARIAH/RMG/CCR/IV/2020, tanggal 08 April 2020;
5. Bahwa Bahwa walaupun Penggugat telah diberikan Surat Peringatan/ Somasi sebanyak 3 (tiga) kali namun tetap tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam Perjanjian Kredit, oleh karena itu Tergugat melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan, yang telah sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) huruf b UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan:

*“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :*

*titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasa piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor lainnya”*

6. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 12 yang pada pokoknya menjelaskan Penggugat mengangsur kepada Tergugat dengan nilai pembayaran yang tidak sesuai dengan nilai yang telah ditentukan dalam perjanjian, Tergugat menganggap secara terang dan jelas Penggugat mengakui telah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit.

Bahwa dengan Penggugat yang telah mengakui Wanprestasi, jelas bahwa Tergugatlah yang sangat dirugikan dengan perbuatan Penggugat, mengingat Tergugat adalah Lembaga Keuangan Perbankan yang memegang Amanah untuk mengelola dana yang telah dipercayakan oleh para nasabah;

Bahwa dengan jelas Tergugatlah yang dirugikan dalam perkara a quo, maka sudah sepatutnya atas seluruh dalil Penggugat yang merasa dirugikan dalam perkara a quo, untuk Majelis Hakim kesampingkan;

7. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 13 yang pada pokoknya menjelaskan Penggugat tidak menyadari pada bulan Desember 2020 rekening pinjaman telah diblokir tanpa alasan yang jelas dan tanpa pemberitahuan kepada Penggugat, adalah hal yang mengada-ada;  
Bahwa Tergugat tidak pernah memblokir rekening Penggugat dan mohon Majelis Hakim dapat memperhatikan atas dalil tersebut menjadi saling bertentangan dengan dalil Penggugat pada poin 12 yang mendalilkan telah mentransfer setiap bulannya sampai dengan bulan Februari 2021, namun Penggugat mendalilkan terblokir Desember 2020, sehingga patut dipertanyakan kebenaran atas dalil Penggugat tersebut.
8. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 14 yang pada pokoknya menjelaskan Penggugat tidak mendapatkan Surat Peringatan (SP) mulai Desember tahun 2020, adalah hal yang mengada-ada.  
Bahwa sebagaimana telah Tergugat jelaskan sebelumnya pada poin 4 Jawaban, Tergugat telah mengirimkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, namun Penggugat tetap tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam Perjanjian Kredit, dan atas perbuatan tersebut Penggugat secara nyata dan terang telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian Kredit.
9. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 15 yang pada pokoknya menjelaskan pada bulan Juni 2021 Tergugat telah mengundang Penggugat adalah benar. Tergugat melalui Surat Undangan Nomor 142/RMG/CCR/VI/2021 tanggal 15 Juni 2021, Tergugat mengundang Penggugat untuk membicarakan terkait Penyelesaian Tagihan KPR milik Penggugat sebagai bentuk itikad baik dari Tergugat, namun atas undangan tersebut Penggugat tidak hadir;

Pelelangan Hak Tanggungan Yang Dimohonkan Oleh Tergugat Kepada Turut Tergugat II Telah Sesuai Dengan Ketentuan Hukum

10. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 16 yang pada pokoknya menjelaskan Penggugat menerima pemberitahuan pelaksanaan lelang objek jaminan adalah benar.  
Bahwa sebagaimana dalam penjelasan Tergugat pada poin 5 Jawaban, Penggugat telah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit dan Tergugat selaku



pemegang hak tanggungan, berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) huruf b UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan, apabila Debitur (Penggugat *a quo*) Wanprestasi, maka Kreditur (Tergugat *a quo*) pemegang hak tanggungan berhak untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum untuk mendapatkan pelunasan piutang;

Sehingga, pelelangan yang Tergugat mohonkan kepada Turut Tergugat II melalui Turut Tergugat III telah sesuai dengan Ketentuan Hukum Positif yang berlaku.

11. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 17 dan 18 yang pada pokoknya menjelaskan Penggugat mengalami kerugian immaterial (moril) karena merasa dipermalukan dan dicemarkan nama baiknya atas pengumuman yang memberitahukan bahwa rumah Penggugat akan dilelang, adalah hal yang tidak berdasar hukum dan mengada-ada;

Bahwa sebagaimana penjelasan Tergugat pada poin 6 Jawaban dan atas pengakuan sendiri mengenai Wanprestasi Penggugat, secara logika hukum, pihak yang seharusnya dirugikan adalah Tergugat atas perbuatan Penggugat yang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, dan bukan sebaliknya.

Sehingga, atas seluruh dalil yang menyatakan Penggugat dirugikan baik materiil maupun immaterial, mohon Majelis Hakim untuk kesampingkan, karena dalam perkara *a quo* Penggugatlah yang telah melakukan Wanprestasi dan menimbulkan kerugian bagi Tergugat;

Proses Penilaian Atas Objek Jaminan Dilakukan Sesuai Dengan PMK Lelang

12. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 19, 20, dan 21, yang pada pokoknya menjelaskan atas penilaian atas objek jaminan seharusnya menggunakan jasa appraisal, dan Penggugat membandingkan dengan hasil penilaian pada tahun 2016, adalah hal yang tidak berdasar dan tidak sesuai dengan hukum;

Bahwa atas nilai limit yang diajukan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II berdasarkan hasil penilaian dari Kantor KJPP yang independen, yang mana hasil penilaian tersebut menjadi salah satu persyaratan untuk dimohonkannya sebuah pelelangan.

Bahwa mengenai hasil penilaian pembanding yang didalilkan oleh Penggugat, mohon Majelis Hakim cermati bahwa atas hasil penilai dari KJPP hanya berlaku paling lama 12 bulan sejak dilakukannya penilaian, dan hasil penilaian yang dijadikan pembanding oleh Penggugat adalah hasil penilaian pada tahun 2016, yang mana pada saat itu pertumbuhan nilai properti dapat dikatakan dalam kondisi terbaik. Sehingga, sangatlah tidak relevan apabila hasil penilaian 2016 tersebut dijadikan pembanding dengan hasil penilaian pada tahun 2020-2021, mengingat pada tahun 2020-2021 nilai properti mengalami penurunan yang sangat signifikan.

13. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 22 yang menyatakan tidak pernah menerima Salinan dari pada Akta Hak Tanggungan (HT) dari Tergugat, Tergugat melihat dalil ini sangat mengada-ada, karena jelas Akta Hak Tanggungan dipegang oleh penerima Hak Tanggungan dan mengikut pada Sertipikat Asli, yang dalam hal ini adalah dalam penguasaan Tergugat, sehingga jelas Penggugat selaku pemberi Hak Tanggungan tidak menerima dan tidak terdapat Salinan atas Akta Hak Tanggungan.

14. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 23 dan 24 yang pada pokoknya menjelaskan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan tindakan Tergugat melanggar ketentuan di dalam Perjanjian Kredit Klausul 4, ketentuan lain-lain, pada poin 4.4, adalah hal yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum;

Bahwa perlu dicermati, apabila Penggugat menarik ketentuan dalam Perjanjian Kredit sebagai dasar dalam gugatan *a quo*, seharusnya gugatan *a quo* adalah gugatan Wanprestasi, bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Di sisi lain, secara sadar Penggugat memahami telah melakukan Wanprestasi, oleh karena itu sangat tidak memungkinkan apabila Penggugat mengajukan gugatan Wanprestasi karena Penggugatlah yang telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian Kredit.

Bahwa atas ketentuan dalam klausul 4, poin 4.4, sub angka 3 apabila dicermati, ketentuan tersebut adalah ketentuan yang mengatur mengenai penyelesaian sengketa yang timbul dari Perjanjian Kredit, yang mana klausul-klausul tersebut beserta seluruh klausul dalam Perjanjian Kredit

telah Penggugat pahami dan sepakati oleh Penggugat, dan dihubungkan dengan klausul tersebut, Penggugat tidak dapat menjelaskan secara terang dan jelas Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat.

Di sisi lain, patut diduga adanya itikad tidak baik dari Penggugat mengapa Penggugat baru mempermasalahkan klausul tersebut setelah berjalan 7 tahun kredit sejak 2014 dan pada saat Penggugat paham telah melakukan Wanprestasi ?

15. Terhadap dalil Penggugat pada poin 25 dan 26 yang pada pokoknya mendalilkan pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Tergugat cacat hukum dikarenakan Tergugat tidak pernah mengirimkan Surat Peringatan dan Tergugat tidak pernah menguapayakan musyawarah, adalah dalil yang mengada-ada dan telah terbantahkan dalam Jawaban poin 4 dan poin 9, yang mana Tergugat telah mengirimkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dan telah mengundang Penggugat untuk membicarakan penyelesaian terkait dengan KPR Penggugat.

Bahwa perlu menjadi pemahaman bersama, apabila betul pelaksanaan lelang yang diajukan Tergugat cacat hukum, maka seharusnya Turut Tergugat II dapat dipastikan akan menolak permohonan lelang Tergugat, namun faktanya Turut Tergugat II tetap melaksanakan lelang yang diajukan oleh Tergugat, yang artinya adalah pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Tergugat telah sesuai dengan hukum.

16. Bahwa melihat dalil-dalil dalam gugatan Penggugat yang tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang telah Tergugat lakukan dan terkesan mengada-ada, Tergugat beranggapan bahwa gugatan ini adalah upaya dari Penggugat untuk menghalang-halangi Tergugat untuk mendapatkan pelunasan atas fasilitas kredit yang telah diberikan kepada Penggugat.
17. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas sudah sepatutnya Pengadilan Agama Surabaya cq. Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus perkara *a quo* berkenan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya.

18. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima Jawaban Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau,

Dalam Eksepsi Dan Pokok Perkara

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

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

Dalam Eksepsi

1. Eksepsi Error In Persona
  - 1.1. Bahwa, PT. Bank Permata (Persero) Tbk dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Turut Tergugat II telah membuat surat pernyataan Nomor 131.B/RMG/CCR.SBY/PAC/V/2021 tanggal 24 Mei 2021 yang pada pokoknya menyatakan:
    - a. Bahwa PT. Bank Permata (Persero) Tbk selaku kreditur akan bertanggung jawab apabila terhadap agunan tersebut terdapat gugatan perdara maupun gugaaian pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang;
    - b. PT. Bank Permata (persero) bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat

Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa

- 1.2. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
  - 1.3 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada pemilik barang/kreditur *in casu* Tergugat I. Sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
2. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak
    - a. Bahwa Penggugat mendalilkan telah melakukan perjanjian Pemberian Fasilitas KPR *iB Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* No tanggal 23 September 2014 antara Penggugat sebagai pihak nasabah dengan Tergugat sebagai pihak Bank dihadapan Notaris Candra Tandy.
    - b. Bahwa atas perjanjian tersebut telah pula dilakukan pengikatan hak tanggungan sesuai Nomor 5/2015 dan telah dikuatkan dengan penerbitan Serittikat Hak Tanggungan Nomor 01028/2015 oleh Badan Pertanahan Nasional Surabaya II.
    - c. Bahwa berdasarkan dokumen permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I terhadap objek sengketa tercatat dalam SHM No.4153 atas nama Nona Laurensia Mediana Harjono.
    - d. Bahwa sebagaimana dalil di atas nampak jelas ada pihak-pihak lain yang terkait dalam perkara *a quo* namun oleh Penggugat tidak ditarik sebagai pihak. Dengan tidak disertakannya Notaris Candra Tandy dan BPN Surabaya II sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat menjadi kurang lengkap sehingga cacat secara formil karena kurang pihak. Oleh karena itu sudah sepatutnya jika Turut Tergugat II mohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat menyatakan gugatan Penggugat *a quo* yang demikian merupakan gugatan yang kurang pihak (*Plurium*

*Litis Consortium*) dan oleh karenanya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

3. Eksepsi *Obsuur Libel*

- a. Bahwa setelah dicermati surat gugatan Penggugat, Penggugat telah mencampurkan antara Gugatan Wanprestasi / Perbuatan Ingkar Janji dan Perbuatan Melawan Hukum.
- b. Bahwa Gugatan Wanprestasi / Perbuatan Ingkar Janji timbul dari persetujuan (*agreement*), jadi sebelum gugatan terjadi ada perikatan hukum antara dua pihak, sehingga gugatan wanprestasi tujuannya untuk meminta pemenuhan prestasi sebagaimana dalam Pasal 1243 KUHPerdara "*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan*"
- c. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah membuat kesepakatan Pemberian Fasilitas KPR *iB Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* tanggal 23 September 2014 dengan objek sebidang tanah seluas 165 m beserta bangunan dalam SHM NO. 722 terletak di Kel Kalijudan, Mulyorejo, Surabaya (objek sengketa).
- d. Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum timbul bukan dari perjanjian melainkan dari perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*".
- e. Bahwa dalam dalil angka 5 gugatan Penggugat telah mengakui mengalami keterlambatan dalam melaksanakan prestasi (wanprestasi) mulai pertengahan tahun 2016 namun dalam dalil lainnya Penggugat mendalilkan Tergugat, Turut Tergugat 1, Turut Tergugat 2, dan Turut Tergugat 3 telah melakukan perbuatan melawan hukum karena hendak

melaksanakan lelang atas objek sengketa yang menimbulkan kerugian bagi Ppenggugat.

- f. Bahwa nampak jelas surat gugatan Penggugat telah mencampuradukan 2 (dua) materi dan peristiwa hukum yang berbeda dimana masing-masing mempunyai konsekwensi hukum dan penyelesaian yang berbeda. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 194 K/Pdt/1996 tanggal 28 Desember 1998, sebagai berikut:

*“Gugatan tidak dapat diterima dengan alasan dalih gugatan telah mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, yang berakibat gugatan mengandung cacat obscuur libel”.*

Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984, sebagai berikut: *“Penggabungan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum dengan tuntutan wanprestasi di dalam satu surat gugatan, tidak dapat dibenarkan menurut tertib beracara perdata, masing-masing tuntutan harus diselesaikan dalam gugatan tersendiri”.*

Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2643 K/Pdt/1994 tanggal 28 Mei 1999, sebagai berikut: *“Mencampuradukkan gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi tidak dapat dibenarkan”.*

- g. Bahwa dengan dicampurkannya gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum menjadikan gugatan tidak jelas atau kabur sehingga sudah sewajarnya apabila Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan megadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

Dalam Pokok Perkara

- a. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mengenai eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat II perkenankanlah Turut Tergugat II mengajukan Jawaban dalam pokok perkara sebagaimana diuraikan dibawah ini.
- b. Bahwa Turut Tergugat II menolak semua dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya dan Turut Tergugat II tidak akan

menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat II.

- c. Bahwa apa yang termuat dalam eksepsi di atas mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
- A. Pelaksanaan Lelang Terhadap Objek Sengketa Telah Dilaksanakan Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku
1. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat khususnya kepada Turut Tergugat II dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelelangan eksekusi hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan di atasnya yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat II atas permintaan dari Tergugat terhadap,
    - Sebidang tanah seluas 165 m beserta bangunan dalam SHM NO. 722 terletak di Kelurahan Kalijudan, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya atas nama Tjandra Juliana Sari.
  2. Sesuai surat permohonan lelang Hak tanggungan kepada Turut Tergugat II dalam suratnya Nomor 131.A/RMG/CCR.SBY/PAC/V/2021 tanggal 24 Mei 2021 hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
  3. Bahwa objek *a quo* telah di bebani Hak Tanggungan sebagaimana diuraikan dalam pada Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01028/2015 tanggal 20-02-2015, untuk kepentingan Bank Permata Tbk in casu Tergugat.
  4. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 5/2015 tanggal 14 Januari 2015 yang berbunyi:  
*“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima*



*kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*

- a. Menjual atau menyuruh menjual di hadapan umum secara lelang objek 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 itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
  - e. Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang debitur tersebut di atas; dan*
  - f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.*
5. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* adalah pelelangan yang dilakukan atas permintaan PT. Bank Permata Tbk *in casu* Tergugat, sebagai pemegang Hak Tanggungan sebagaimana ditegaskan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa *“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*. Dengan demikian, PT. Bank Permata Tbk *in casu* Tergugat selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan.
6. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah *“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang*

*Maha Esa*” dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, 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.

7. Bahwa Tergugat telah melakukan peringatan-peringatan/somasi kepada Penggugat sebagaimana dalam surat No.31877/SP1-SYARIAH/RMG/CCR/I/2020 tanggal 7 Januari 2020 sebagai peringatan I, No.32213/SP2-SYARIAH/RMG/CCR/I/2020 tanggal 23 Januari 2020 sebagai peringatan II, dan No.33643/SP3-SYARIAH/RMG/CCR/I/2020 tanggal 08 April 2020 sebagai peringatan III (terakhir) namun Penggugat tidak menyelesaikan kewajibannya untuk itu Tergugat menyatakan Penggugat telah melakukan wanprestasi sebagaimana tertuang dalam surat pernyataan Nomor 131.B/RMG/CCR.SBY/PAC/V/2021 tanggal 24 Mei 2021. Fakta ini membantah dalil Penggugat yang menyatakan tidak ada surat peringatan dari Tergugat.
8. Bahwa untuk keperluan lelang Kantor Pertanahan Surabaya II telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan terdapat catatan bahwa objek lelang tersebut dibebani Hak Tanggungan 01028/2015 Peringkat I di PT. Bank Permata Tbk *in casu* Tergugat.
9. Bahwa berdasarkan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen pendukungnya, dimana persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subyek dan Obyek lelang, untuk itu Turut Tergugat II menetapkan jadwal lelang melalui suratnya Nomor : S-4620 /WKN.10/KNL.01/2021 tanggal 23 September 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang.
10. Bahwa Legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan

hukum antara penjual subyek lelang dengan barang yang akan dilelang (obyek lelang), sehingga meyakinkan pejabat lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.

11. Bahwa untuk rencana pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat telah memberitahukan pelaksanaan lelang *a-quo* kepada Penggugat dengan suratnya nomor 210A/RMG/CCR-PPL/SBY/IX/2021 ,210B/RMG/CCR-PPL/SBY/IX/2021,dan 210C/RMG/CCR-PPL/SBY/IX/2021 kesemuanya tanggal 29 September 2021 dan mengumumkannya kepada khalayak dengan dengan pengumuman I tanggal 29 September 2021 (tempelan/ selebaran ) dan Pengumuman II tanggal 14 Oktober 2021 pada harian “Memorandum”.
12. Bahwa mengingat seluruh persyaratan lelang telah terpenuhi, maka Turut Tergugat III melaksanakan lelang atas objek *a-quo* (Vide Pasal 7 Vendu Regelement) dan atas pelaksanaan lelang tanggal 28 Oktober 2021 belum laku terjual karena Tidak Ada yang Mengajukan Penawaran.
13. Bahwa berdasarkan hal - hal yang diuraikan di atas, Pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku (Vide Peraturan Lelang LN No. 189 Tahun 1908 jo LN No. 56 Tahun 1940 sebagaimana telah diubah dan ditambah jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan, maka lelang *a-quo* menurut hukum adalah sah.
14. Bahwa uraian di atas sekaligus membantah dalil dan menolak petitum Penggugat yang menyatakan tindakan Turut Tergugat II akan melaksanakan lelang adalah perbuatan melawan hukum karena dalil Penggugat tidak beralasan hukum sama sekali, pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dan tidak ada satupun tindakan hukum Turut Tergugat II yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Vide Peraturan Lelang LN No. 189 Tahun 1908 jo LN No. 56 Tahun 1940 sebagaimana telah diubah dan ditambah jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK)

No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka lelang a-quo menurut hukum adalah sah.

B. Turut Tergugat II Menolak Dengan Tegas Tuntutan Penggugat yang Meminta Agar Putusan Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu Meskipun Ada Upaya Hukum Banding, Kasasi, Maupun Verzet

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas tuntutan Penggugat pada petitum angka 9 yang pada pokoknya meminta agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun verzet, karena sesuai pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.3 Tahun 2000 Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat.
2. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, semua dalil Penggugat hanya mengada-ada dan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan SEMA R.I. No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri & Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
  - a. Gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscrift*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
  - b. Gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
  - d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
  - e. Dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;

f. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;

g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

Oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat ini harus ditolak.

3. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisional, dinyatakan bahwa “setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No.3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan”. Dengan demikian, sudah seharusnya permohonan Penggugat agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun *verzet* ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Turut Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan menyatakan benar dalil Eksepsi Turut Tergugat II.
2. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (“N.O.”).

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 1281/45/2021 tanggal 28 Oktober 2021 perantara Turut Tergugat II sah dan berkekuatan hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;
4. Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

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

Replik Dalam Eksepsi

Mengenai Gugatan *Obscuur Libel*

Bahwa Penggugat menolak secara tegas semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat dalam Eksepsinya yang menyatakan Gugatan Penggugat *obscuur libel*/kabur, kecuali yang diakui oleh secara jelas dan terang oleh Penggugat.

Adapun penjelasan Penggugat adalah sebagai berikut :

Menjawab Eksepsi Tergugat angka 1,2,3,4,5,6, secara tegas Penggugat sampaikan mengenai kualifikasi perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang tidak memberikan surat peringatan (SP) 1,2,3 dan tidak memberikan Salinan Akta Hak Tanggungan serta melakukan pelelangan atas objek jaminan adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena semua tindakan tersebut pada dasarnya telah memenuhi unsur unsur dari pada Pasal 1365 KUHPerdara mengenai Perbuatan Melawan Hukum.

Adapun unsur-unsur tersebut menurut Munif Fuady (hal. 136, Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer, Penerbitan Bandung : Citra Aditya Baktithn. 2002) adalah sebagai berikut:

- Adanya Suatu Perbuatan : Bahwa perbuatan yang dimaksud adalah aktif/berbuat sesuatu atau pasif/tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk melakukannya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku. Perbuatan tersebut semata-mata karena kehendak pribadi yang bersangkutan dan melawan hukum, melanggar kesusilaan, kesopanan, keagamaan yang berakibat kerugian dari pihak lain dan dalam skala yang luas menimbulkan kegoncangan pada individu/ masyarakat.

- Perbuatan Tersebut Melawan Hukum : Pengertian perbuatan melawan hukum sejak tahun 1919, tidak lagi diartikan hanya bertentangan dengan kewajiban yang diatur dalam undang-undang tetapi sudah diartikan luas meliputi :
  - a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
  - b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri ;
  - c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan ;dan
  - d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam masyarakat yang baik.
- Adanya Kesalahan Dari Pihak Pelaku : Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata agar suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, maka harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
  - a. Ada unsur kesengajaan;
  - b. Ada unsur kelalaian;
  - c. Tidak ada alasan pembenar/pemaaf;
- Adanya Kerugian Bagi Korban : Adanya kerugian yang diderita bagi korban adalah syarat untuk adanya gugatan berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata.
- Adanya Hubungan Kausal Antara Perbuatan Dengan Kerugian : Kerugian yang ditimbulkan alam perbuatan pelaku haruslah kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan itu, bukan karena sebab yang lain, atau dengan kata lain ada hubungan sebab akibat antara kerugian yang timbul dengan perbuatan yang dilakukan oleh si pelaku.

Berdasarkan penjelasan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum diatas maka :

- Tindakan Tergugat yang tidak mengirimkan surat peringatan somasi (SP) 1,2,3, semenjak kurun waktu bulan Desember 2020 sampai dengan bulan Mei 2021, serta tidak memberikan salinan akta hak tanggungan kepada Penggugat adalah melanggar kepatutan/kesopanan sangat merugikan Penggugat.
- Bahwa tindakan Tergugat telah melakukan pelelangan atas objek jaminan dengan nilai limit lelang Rp. 1.356.400.000,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) adalah sebuah harga yang tidak

objektif dan tidak realistis sehingga bertentangan dengan kepatutan, tentu sangat merugikan Penggugat secara *materiil* maupun *immateriil*.

Bahwa tindakan Tergugat patut diduga didalam menentukan limit lelang tanpa melalui mekanisme yang benar dan transparan, sehingga penilai yang ditunjuk tanpa melibatkan persetujuan Penggugat sebagai pemilik barang adalah patut diragukan kenetralan serta keprofesionalannya dalam melaksanakan tugas penilaian agar tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya. Sehingga munculnya nilai limit lelang sebesar Rp.1.358.400.000,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) adalah merugikan Penggugat, karena selama ini ada indikasi bahwa pihak Bank/ Kreditur dalam memohon lelang adanya indikasi menjual hutang bukan berusaha menjual dengan kewajaran harga objek yang dilelang. Sehingga tindakan Tergugat tersebut dapat dikatakan melawan hukum karena mengabaikan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, seperti yang diatur didalam bagian ke delapan, mengenai nilai limit yang berbunyi sebagai berikut:

- Pasal 44 ayat (1) : Penjual menetapkan Nilai Limit berdasarkan:
  - a. Penilaian oleh Penilai, atau
  - b. Penaksiran oleh Penaksir.
- Pasal 44 ayat (2) : Penilai sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf a. merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- Pasal 44 ayat (3): Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari penjual, yang melakukan pelaksanaan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan oleh penjual, termasuk kurator untuk benda seni atau benda antik atau kuno.

Bahwa Tergugat memaknai alas gugat atau dalil hukum dari pada perkara ini adalah gugatan Wanprestasi bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah sebuah pemahaman yang *naif* dan sangat keliru.

Bahwa Tergugat tidak cermat dalam memahami gugatan, bahwa suatu gugatan bisa dikatakan kabur (*obscuure Libel*) menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam



bukunya Hukum Acara Perdata (hal. 449-451) setidaknya memenuhi unsur-unsur berikut :

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
- b. Tidak Jelasnya objek sengketa;
- c. Petitum tidak jelas.

Dengan demikian menyatakan gugatan Penggugat *obscuur libel*, karena kabur tidak jelas apakah dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi sekali lagi adalah pemahaman yang *naif*, sangat tidak menadasar dan tidak ada alasan apabila menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah disampaikan oleh Penggugat dalam tanggapan Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.

Bahwa Penggugat tetap pada dali-dalil sebagaimana yang yang dikemukakan Penggugat dalam gugatan dan menolak seluruh dalil-dalil Tergugat dalam Eksepsi/Jawaban, kecuali secara tegas diakui oleh Penggugat.

1. Bahwa benar seperti yang telah disampaikan Tergugat dalam Jawaban Pokok Perkara angka 3. point 1, 2, dan 3, namun Penggugat menolak dengan tegas pada Jawaban point 4. karena kurun waktu antara bulan Desember 2020 sampai dengan bulan Mei 2021, Penggugat tidak menerima surat peringatan/ somasi seperti yang sebelumnya;
2. Bahwa menanggapi penjelasan Tergugat pada angka 4. Jawaban dalam pokok perkara, yang menjelaskan bahwa Penggugat kesulitan dalam berusaha, adalah tidak relevan dan terkesan mencari pembenaran atas Wanprestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat adalah sebuah pernyataan yang tidak memiliki empati dan nurani serta jauh dari kaidah-kaidah Islami dan sangat bertentangan dengan konsep-konsep luhur ajaran agama Islam.
3. Bahwa benar perbuatan Penggugat tidak membayar tepat waktu serta memiliki sejumlah kewajiban yang harus dibayarkan sejumlah Rp.15.371.687,00 (lima belas juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu enam

ratus delapan puluh tujuh rupiah) adalah Wanprestasi namun semua yang melatar belakangi keterlambatan pembayaran tersebut disebabkan karena wabah pandemi Covid 19 yang berdampak serius bagi perekonomian, tidak hanya di Indonesia tapi di seluruh dunia, diakui atau tidak diakui kondisi tersebut semakin membuat Penggugat tidak berdaya didalam menjalankan kewajibannya sebagai debitur. Penggugat berusaha memanfaatkan kebijakan Pemerintah yang menawarkan relaksasi akibat Pandemi Covid 19, namun sayangnya tidak mendapatkan kebijakan tersebut disebabkan karena alasan BI Cheking atas nama Penggugat kurang bagus, sehingga tidak memenuhi syarat untuk mendapatkan fasilitas relaksasi dan restrukturisasi, sangat ironi sebuah pembiayaan yang memakai nama Islami "Fasilitas *Al Ijarah Almuntahiyah Bi Al Tamlik*" sebagai produk hutang piutang namun pada kenyataannya tidak menerapkan dan jauh dari nilai-nilai syariah Islam di dalam menyelesaikan persoalan yang terjadi.

4. Menanggapi Jawaban Tergugat pada angka 5, 6, dan 7 pada Jawaban Pokok Perkara, Penggugat tidak mengingkari bahwa betul Penggugat lah yang tidak bisa memenuhi kewajibannya sebagai debitur untuk membayar kewajibannya, namun tahapan demi tahapan yang diupayakan oleh Penggugat untuk menyelesaikan tanggungannya dengan melakukan berbagai upaya mulai dari mendapatkan relaksasi dan restrukturisasi serta tetap membayar kewajibannya dengan menyeter sejumlah uang dengan nominal yang bervariasi antara Rp.9.000.000,00 (sembilan juta rupiah) s/d Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap bulannya sampai dengan bulan Februari 2021 adalah bentuk upaya Penggugat agar tidak cidera janji/Wanprestasi. Bahwa Rekening Penggugat mengalami pemblokiran/ stop debit pada bulan Desember 2020 adalah benar adanya;
5. Menolak dengan tegas Jawaban Tergugat angka 8, apabila Tergugat telah melakukan somasi pada bulan Desember 2020 sebanyak (3) tiga kali;
6. Bahwa menanggapi Jawaban angka 9, bahwa Tergugat telah mengundang Penggugat pada bulan Juni 2021, namun Penggugat tidak hadir telah dijelaskan pada posita gugatan Penggugat angka 15;

7. Bahwa menolak tegas Jawaban yang diuraikan oleh Tergugat dalam Jawaban angka 10 dan 11;
8. Bahwa menanggapi Jawaban Tergugat angka 12, mengenai nilai limit yang diajukan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II berdasarkan hasil penilaian dari kantor KJPP yang independen, pernyataan Tergugat tersebut tidak dapat dijadikan sebagai ukuran serta jaminan bahwa nilai limit yang telah ditetapkan oleh KJPP yang ditunjuk oleh Tergugat adalah KJPP yang independent, serta tidak berpihak kepada Tergugat, karena nilai yang limit tersebut menurut Penggugat sangatlah menguntungkan Tergugat, karena mendekati nominal nilai hutang Penggugat yang harus dibayarkan kepada Tergugat, tentu hal tersebut sangatlah merugikan Penggugat karena jauh dari harga kewajaran objek yang akan dijual, sehingga alasan yang dikemukakan oleh Tergugat apabila hasil dari penilaian KJPP yang ditunjuk oleh Tergugat dengan penilaian limit sebesar Rp.1.356.400.000,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) tersebut karena nilai properti di tahun 2021 mengalami penurunan yang signifikan adalah sangat tidak mendasar dan hanya mencari pembenaran Tergugat;
9. Menolak tegas Jawaban Tergugat pada angka 13, meskipun Penggugat selaku pemberi Hak Tanggungan, Penggugat berhak atas salinan dari pada akta Hak Tanggungan tersebut;
10. Bahwa mengenai Jawaban Tergugat yang membantah perbuatannya dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum seperti yang diuraikan dalam Jawaban angka 14, menurut Penggugat pernyataan Tergugat tersebut adalah terburu-buru dan tidak tepat.

Bahwa seperti yang telah dikemukakan oleh Penggugat pada posita Penggugat nomor 24, Tergugat patut diduga telah melakukan penyalahgunaan keadaan/*misbruik van omstandigheden* dari seluruh tahapan yang diatur dalam Ketentuan Lain-Lain yang diatur dalam klausul 4.4 sub angka 1, 2 dan 3 apabila terjadi sengketa, khususnya angka 3 pada perjanjian pemberian fasilitas KPR *IB – Al Ijarah Muntahiya Bi Al Tamlik* (Ketentuan Khusus) nomor 52, tanggal 23 September 2014, yang dibuat di hadapan

Chandra Tandya, S.H., Notaris Kota Surabaya. (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit"), adapun bunyi dari pada klausul tersebut adalah :

4.4. Akad ini berikut seluruh perubahannya dan/atau penambahannya dan/atau pembaharuannya dibuat, ditafsirkan dan dilaksanakan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, setiap sengketa yang timbul menurut atau berdasarkan akad ini, akan diselesaikan dengan cara sebagai berikut :

1. Para pihak setuju bahwa setiap perselisihan atau perbedaan pendapat yang timbul dan/atau berkenaan dengan pelaksanaan akad ini sepanjang memungkinkan, diselesaikan dengan musyawarah ;
2. Setiap perselisihan atau perbedaan pendapat yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah oleh para pihak maka perselisihan atau perbedaan pendapat tersebut harus diselesaikan melalui mediasi di bidang perbankan ;
3. Setiap perselisihan atau perbedaan pendapat yang tidak dapat diselesaikan baik secara musyawarah dan/atau mediasi di bidang perbankan, akan diselesaikan melalui salah satu Pengadilan Agama di wilayah Republik Indonesia, demikian dengan tidak mengurangi hak dari Bank untuk mengajukan gugatan kepada Nasabah melalui pengadilan lainnya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia dan Nasabah dengan ini menyatakan melepaskan haknya untuk mengajukan Eksepsi mengenai kekuasaan relatif terhadap Pengadilan yang dipilih oleh Pihak Bank.

Bahwa sekilas dari klausul 4.4 sub angka 1, 2, dan 3 nampak biasa, tidak membawa dampak yang merugikan bagi Penggugat namun apabila dicermati, tidak dilaksanakannya klausul 4.4 angka 1 dan 2 secara patut di dalam penyelesaian sengketa perkara ini, maka salah satu pihak memilih klausul 4.4 angka 3 menggunakan Pengadilan sebagai upaya terakhir sebagai penyelesaian sengketa namun adanya kalimat nasabah dengan

ini menyatakan melepaskan haknya untuk mengajukan Eksepsi mengenai kekuasaan relatif terhadap Pengadilan yang dipilih oleh pihak Bank.

Bahwa atas keadaan tersebut patut diduga telah terjadinya penyalahgunaan keadaan tidak hanya berhubungan dengan isi perjanjian yang dimaksud melainkan juga berhubungan dengan apa yang telah terjadi pada saat lahirnya perjanjian dan ini sangat tidak Islami ;

11. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Tergugat dalam Jawaban angka 15 adalah tidak semua benar, bahwa Tergugat mengundang untuk melakukan upaya musyawarah adalah benar, namun seperti yang telah di uraikan dalam posita penggugat angka 15, pada saat Penggugat berhalangan hadir karena Penggugat masih dalam suasana berkabung, karena ibu Penggugat meninggal akibat Covid 19, namun setelahnya Penggugat mencoba menghubungi kembali melalui kantor dan staff Turut Tergugat I Sdri. Tri Wahyuningtyas, ternyata yang bersangkutan sedang menjalani *protocol* kesehatan dengan melakukan *work from home*, setelah itu tidak ada lagi pembicaraan dengan Tergugat ;
12. Menolak dengan tegas semua uraian Jawaban yang disampaikan Tergugat pada angka 16 dan angka 17 ;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan uraian Jawaban Replik Penggugat tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Agama Surabaya c.q. Yang Mulia Majelis Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Agama Surabaya, untuk mengadili perkara ini dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menolak Eksepsi Turut Tergugat II atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima seluruhnya;
2. Menyatakan pemeriksaan dalam perkara ini dilanjutkan dalam proses pemeriksaan pokok perkara.

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya sebagaimana yang telah diajukan dalam gugatan Penggugat;
2. Menghukum Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan Hakim dalam perkara ini.

Bahwa, terhadap jawaban Turut Tergugat II tersebut, Penggugat menyampaikan replik secara tertulis pada pokoknya sebagai berikut:

Replik Dalam Eksepsi:

1. Mengenai Error In Persona

Bahwa Penggugat menolak secara tegas semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Turut Tergugat II mengenai Eksepsi Turut Tergugat II, yang menyatakan Gugatan Penggugat Error In Persona;

Adapun penjelasan Penggugat adalah sebagai berikut :

Menjawab Eksepsi Turut Tergugat II angka 1.1, 1.2, dan 1.3, mengenai dalil-dalil yang telah diuraikan Turut Tergugat II, secara tegas Penggugat sampaikan bahwa Penggugat memiliki kepentingan yang cukup terhadap suatu peristiwa yang merugikan Penggugat sehingga memasukkan Turut Tergugat II sebagai salah satu pihak yang berperkara disebabkan adanya hubungan hukum terhadap keseluruhan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan Turut Tergugat II terhadap tanah dan bangunan rumah milik Penggugat yang terletak dan beralamat di Jl. Kalijudan Indah XII/42 (L-10) Surabaya adalah tepat bukan salah sasaran;

2. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa Penggugat menolak dengan tegas semua dalil yang disampaikan oleh Turut Tergugat II, mengenai Eksepsi Turut Tergugat II, yang menyatakan Gugatan Penggugat kurang pihak.

3. Obscuur Libel

Menjawab Eksepsi Turut Tergugat II dalam angka 3 huruf a, b, c,d, f dan g, yang mengatakan Gugatan Penggugat kabur/*obscuure libel* karena telah mencampur adukkan antara Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, saran Penggugat agar Turut Tergugugat II membaca berulang kali gugatan Penggugat dengan seksama dan teliti.

Menjawab alasan Turut Tergugat II yang menyatakan dengan adanya pengakuan Penggugat telah mengalami keterlambatan dalam melaksanakan prestasinya seperti yang diuraikan dalam angka 3 huruf e, serta menarik kesimpulan seperti yang diuraikan dalam huruf f bahwa Penggugat telah mencampur adukkan 2 (dua) materi dan peristiwa hukum

yang berbeda adalah sebuah pendapat hukum yang naif serta terburu-buru di dalam menyimpulkan suatu peristiwa hukum, guna menemukan dasar hukumnya.

Bahwa mengapa Penggugat memiliki alasan mengenai kualifikasi perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III seperti yang telah diuraikan secara terperinci di dalam posita gugatan Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena semua tindakan Para Tergugat tersebut pada dasarnya telah memenuhi unsur-unsur dari pada Pasal 1365 KUHPerdara mengenai Perbuatan Melawan Hukum.

Adapun unsur-unsur tersebut menurut Munif Fuady (hal. 136, Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer, Penerbitan Bandung : Citra Aditya Bakti thn. 2002) adalah sebagai berikut :

- Adanya Suatu Perbuatan : Bahwa perbuatan yang dimaksud adalah aktif/berbuat sesuatu atau pasif/tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk melakukannya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku. Perbuatan tersebut semata-mata karena kehendak pribadi yang bersangkutan dan melawan hukum, melanggar kesusilaan, kesopanan, keagamaan yang berakibat kerugian dari pihak lain dan dalam skala yang luas menimbulkan kegoncangan pada individu/masyarakat.
- Perbuatan Tersebut Melawan Hukum : Pengertian perbuatan melawan hukum sejak tahun 1919, tidak lagi diartikan hanya bertentangan dengan kewajiban yang diatur dalam undang-undang tetapi sudah diartikan luas meliputi :
  - a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
  - b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
  - c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan ; dan
  - d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam masyarakat yang baik.
- Adanya Kesalahan Dari Pihak Pelaku : Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara agar suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai Perbuatan

Melawan Hukum, maka harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Ada unsur kesengajaan ;
  - b. Ada unsur kelalaian ;
  - c. Tidak ada alasan pembenar/pemaaf ;
- Adanya Kerugian Bagi Korban : Adanya kerugian yang diderita bagi korban adalah syarat untuk adanya gugatan berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara.

Berdasarkan penjelasan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum diatas maka :

- Tindakan Tergugat yang tidak mengirimkan surat peringatan somasi (SP) 1, 2, 3, semenjak kurun waktu bulan Desember 2020 sampai dengan bulan Mei 2021, serta tidak memberikan salinan akta hak tanggungan kepada Penggugat adalah melanggar kepatutan/kesopanan sangat merugikan Penggugat.
- Bahwa tindakan Tergugat telah melakukan pelelangan atas objek jaminan dengan nilai limit lelang Rp.1.356.400.000,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) adalah sebuah harga yang tidak objektif dan tidak realistis sehingga bertentangan dengan kepatutan, tentu sangat merugikan Penggugat secara *materiil* maupun *immateriil*.

Bahwa tindakan Tergugat patut diduga di dalam menentukan limit lelang tanpa melalui mekanisme yang benar dan transparan, sehingga penilai yang ditunjuk tanpa melibatkan persetujuan Penggugat sebagai pemilik barang adalah patut diragukan kenetralan serta keprofesionalannya dalam melaksanakan tugas penilaian agar tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya. Sehingga munculnya nilai limit lelang sebesar Rp.1.358.400.000,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) adalah merugikan Penggugat, karena selama ini ada indikasi bahwa pihak Bank/Kreditur dalam memohon lelang adanya indikasi menjual hutang bukan berusaha menjual dengan kewajaran harga objek yang dilelang. Sehingga tindakan Tergugat tersebut dapat dikatakan



melawan hukum karena mengabaikan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, seperti yang diatur didalam bagian ke delapan, mengenai nilai limit yang berbunyi sebagai berikut :

- Pasal 44 ayat (1) : Penjual menetapkan Nilai Limit berdasarkan :
  - a. Penilaian oleh Penilai, atau
  - b. Penaksiran oleh Penaksir.
- Pasal 44 ayat (2) : Penilai sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf a. merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- Pasal 44 ayat (3) : Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan oleh penjual, termasuk kurator untuk benda seni atau benda antik atau kuno.

Sehingga apabila dalil Turut Tergugat II memaknai alas gugat atau dalil hukum dari pada perkara ini adalah mencampur adukkan gugatan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah sebuah pemahaman yang naif dan sangat keliru.

Bahwa Turut Tergugat II tidak cermat dalam memahami gugatan, bahwa suatu gugatan bisa dikatakan kabur (*obscuure libel*) menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata (hal. 449-451) setidaknya memenuhi unsur-unsur berikut :

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan ;
- b. Tidak Jelasnya objek sengketa ;
- c. Petitum tidak jelas.

Dengan demikian menyatakan gugatan Penggugat *obscuur libel*, karena kabur tidak jelas apakah dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi sekali lagi adalah pemahaman yang naif, sangat tidak menadasar dan tidak ada alasan, apabila menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah disampaikan oleh Penggugat dalam tanggapan eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.

Bahwa Penggugat tetap pada dalil-dalil sebagai mana yang dikemukakan Penggugat dalam gugatan dan menolak seluruh dalil-dalil Turut Tergugat II dalam Eksepsi/Jawaban, kecuali secara tegas diakui oleh Penggugat.

1. Bahwa Penggugat tidak menyangkal Jawaban yang telah disampaikan dalam pokok perkara oleh Turut Tergugat II mengenai teknis pelaksanaan dari pada lelang eksekusi hak tanggungan seperti dalam uraian Huruf A, angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 dan 13, kecuali angka 7 dan 14.
  - Bahwa dalam Jawaban Turut Tergugat II pada angka 7, seperti telah Penggugat sampaikan dalam posita angka 25, Gugatan Penggugat, adalah begitu adanya;
  - Bahwa menjawab uraian Jawaban Turut Tergugat II dalam pokok perkara huruf A. angka 14 mengenai dalil dan petitum Penggugat yang menyatakan tindakan Turut Tergugat II didalam melaksanakan lelang adalah Perbuatan Melawan Hukum, menurut Penggugat karena penetapan limit lelang yang tidak sesuai dan jauh dari kepatutan nilai objek yang dilelang seperti yang disampaikan dalam posita angka 18 dan 20 dalam gugatan Penggugat, mengenai nilai limit yang diajukan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II tentunya harus berdasarkan hasil penilaian dari kantor KJPP yang independen, persoalannya apakah nilai limit yang telah ditetapkan oleh Tergugat berdasarkan KJPP yang ditunjuk oleh Tergugat adalah KJPP yang independent serta tidak berpihak kepada Tergugat ? Karena selama ini indikasi pihak Bank/Kreditur dalam memohon lelang adalah indikasi menjual hutang bukan berusaha mencari kewajaran harga barang yang dijual, karena merugikan Penggugat serta jauh dari harga kewajaran objek yang akan dijual, Penggugat mengkualifikasikan perbuatan Turut Tergugat II di dalam melangsungkan proses pelelangan terhadap objek

milik Penggugat tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum karena menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;

2. Menolak tegas seluruh uraian Jawaban yang telah disampaikan Turut Tergugat II pada huruf B angka 1,2 dan 3 dalam pokok perkara ;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan uraian Jawaban Replik Penggugat tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Agama Surabaya c.q. Yang Mulia Majelis Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Agama Surabaya, untuk mengadili perkara ini dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menolak Eksepsi Turut Tergugat II atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima seluruhnya;
2. Menyatakan pemeriksaan dalam perkara ini dilanjutkan dalam proses pemeriksaan pokok perkara.

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya sebagaimana yang telah diajukan dalam Gugatan Penggugat;
2. Menghukum Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan Hakim dalam perkara ini.

Subsider

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Agama Surabaya c.q. Yang Mulia Majelis Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Agama Surabaya memiliki pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

Dalam eksepsi

Gugatan penggugat *obscuur libelle*

1. Bahwa Penggugat dalam Repliknya tetap mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat yang tidak memberikan Surat Peringatan (SP) 1, 2, dan 3, tidak memberikan Salinan akta Hak Tanggungan, dan telah melakukan pelelangan atas objek jaminan dengan nilai limit lelang yang tidak objektif dan tidak realistis sehingga merugikan Penggugat secara materiiil maupun immateriiil;

2. Namun, kembali dari Repliknya, Penggugat dalam penyusunan posisinya tidak ada satupun dalil yang menjelaskan dan/atau menerangkan Peraturan Perundang-undangan yang telah Tergugat langgar sehingga perbuatan Tergugat tersebut dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, yang mana hal tersebut merupakan salah satu unsur yang harus terpenuhi sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdara, mengingat Penggugat mendalilkan dasar gugatan *a quo* adalah terkait Perbuatan Melawan Hukum;
3. Selain hal tersebut, perlu dicermati, Penggugat dalam Repliknya menjelaskan adanya Kerugian Bagi Korban sebagai syarat untuk adanya gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, yang mana dalam perkara *a quo* kerugian yang didalilkan oleh Penggugat tidak nyata dan tidak berdasar, sehingga dengan unsur kerugian dalam perkara *a quo* belum terpenuhi, maka dasar hukum yang digunakan Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* masih bersifat *premature*;
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Penggugat tidak cermat dalam menyusun *fundamentum petendi* dan tidak tepat dalam menyusun *rechtgrond*, terlihat dari Penggugat yang tidak dapat menjelaskan dasar perundang-undangan yang telah Tergugat langgar sehingga dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, serta ketidakjelasan apakah gugatan ini didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum ataukah Wanprestasi yang dilakukan Tergugat, maka mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas atau *obscuur*;
5. Sehingga, sebagaimana ketentuan Pasal 8 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (MARI) No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 yang menyatakan “gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima. Yang mana dipertegas dengan Yurisprudensi MARI No. 565 K/SIP/1973, tanggal 21 Agustus 1974, yang mana pada pokoknya menyatakan “jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”
6. Bahwa dengan demikian jelas karena gugatan Penggugat tidak jelas/*obscuur libel*, maka gugatan menjadi cacat secara formil, untuk itu sudah

sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

#### Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat mohon agar dalil-dalil yang telah diungkapkan dalam eksepsi dianggap bagian dalam pokok perkara yang mana satu sama lain merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat tetap berpegang teguh pada dalil Jawaban dan menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan dan replik Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat;

#### Penggugat Telah Wanprestasi Atas Perjanjian Kredit

3. Bahwa atas dalil Replik Penggugat pada poin 1, perlu dipahami adalah Surat Peringatan/Somasi yang dikirimkan kepada Debitur adalah dalam satu rangkaian pelaksanaan Perjanjian Kredit, yang mana dalam hal ini Debitur telah mendapatkan Surat Peringatan/Somasi Ketiga pada tanggal 08 April 2020, sehingga apabila Penggugat berpendapat selalu akan ada Surat Peringatan setiap tidak dipenuhinya kewajiban Debitur, maka dapat terlihat bahwa Debitur/Penggugatlah yang beritikad buruk dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit;
5. Bahwa atas dalil Replik Penggugat pada poin 2 yang menyebutkan pernyataan yang tidak memiliki empati dan nurani serta jauh dari kaidah-kaidah Islami dan sangat bertentangan dengan konsep-konsep luhur ajaran agama Islam, adalah pendapat subjektif yang tidak berdasar;  
Bahwa perlu dipahami, dalam perkara *a quo*, pihak Tergugatlah yang mengalami kerugian. Awal disetujuinya permohonan Debitur/Penggugat mengenai Fasilitas Pembiayaan, Tergugat dengan itikad baik telah memberikan dana kepada Penggugat, yang mana dana tersebut adalah dana milik nasabah yang telah dipercayakan kepada Tergugat, dengan harapan Penggugat/Debitur dapat menepati seluruh kewajibannya. Namun, faktanya Penggugatlah yang tidak memenuhi kewajibannya dan berkhianat atas Perjanjian yang telah disepakati. Sehingga, apakah Tergugat yang telah memberikan bantuan fasilitas pembiayaan kepada Penggugat yang

bertentangan dengan konsep-konsep luhur ajaran agama Islam ? ataukah Penggugat yang telah berkhianat atas Perjanjian ?

Restrukturisasi Tetap Menerapkan Prinsip Kehati-hatian Dan Manajemen Resiko, Bukan Merupakan Sebuah Kewajiban Bagi Bank

6. Bahwa atas dalil Replik Penggugat pada poin 3 yang pada pokoknya menjelaskan mengenai penolakan restrukturisasi yang diajukan oleh Penggugat, perlu dipahami bahwa Tergugat selaku lembaga keuangan perbankan yang tunduk dan diawasi oleh Bank Indonesia dan OJK, baik dalam memberikan fasilitas pembiayaan maupun melakukan restrukturisasi kredit, tetap harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dan tetap memperhatikan penerapan manajemen risiko, sebagaimana dalam POJK Nomor 11/POJK.03/2015, pada Pasal 2 ayat (1) yang menyebutkan “dalam menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi, bank tetap menerapkan prinsip kehati-hatian”
7. Bahwa terhadap dalil Replik Penggugat pada poin 4 yang pada pokoknya Penggugat telah mengakui secara terang, jelas, dan tidak dibantah, bahwa Penggugatlah sebagai pihak yang wanprestasi dan tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam Perjanjian Kredit. Sehingga atas pengakuan tersebut jelas bagi Yang Mulia Hakim untuk dapat menolak gugatan *a quo* karena didasarkan pada itikad buruk;
8. Bahwa terhadap dalil Replik Penggugat pada poin 5, 6, 7, dan 9, yang pada pokoknya Penggugat menolak namun tidak menjelaskan dasar dari penolakan tersebut, mohon untuk dapat dijadikan pertimbangan bagi Yang Mulia Hakim bahwa gugatan *a quo* dari Penggugat didasari oleh itikad buruk, karena faktanya Tergugatlah sebagai pihak yang dirugikan dengan Wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat;

Apraisal Dalam Melakukan Penilaian Tunduk Pada Kode Etik Profesi

9. Bahwa terhadap dalil Replik pada poin 8 yang pada pokoknya menjelaskan mengenai hasil penilaian KJPP yang ditunjuk oleh Tergugat tidak dapat dijadikan sebagai ukuran karena tidak menjamin independensi, adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar;

Bahwa selayaknya profesi advokat, dokter, dll, appraisal pada KJPP adalah profesi yang terikat dan tunduk pada kode etik dalam menjalankan profesinya, yang di dalamnya termasuk metode yang digunakan dalam menaksir nilai suatu aset harus sesuai dengan data yang faktual berdasarkan nilai yang berlaku. Sehingga, atas dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak berdasar dan sangat mengada-ada, oleh karenanya mohon Yang Mulia Hakim untuk dapat kesampingkan;

10. Bahwa terhadap dalil Replik Penggugat pada poin 10 yang pada pokoknya menjelaskan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan tindakan Tergugat melanggar ketentuan di dalam Perjanjian Kredit Klausul 4, ketentuan lain-lain, pada poin 4.4, adalah hal yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum;

Bahwa perlu dicermati, apabila Penggugat menarik ketentuan dalam Perjanjian Kredit sebagai dasar dalam gugatan *a quo*, seharusnya gugatan *a quo* adalah gugatan Wanprestasi, bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Di sisi lain, secara sadar Penggugat memahami telah melakukan Wanprestasi, oleh karena itu sangat tidak memungkinkan apabila Penggugat mengajukan gugatan Wanprestasi karena Penggugatlah yang telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian Kredit.

Bahwa atas ketentuan dalam klausul 4, poin 4.4, sub angka 3 apabila dicermati, ketentuan tersebut adalah ketentuan yang mengatur mengenai penyelesaian sengketa yang timbul dari Perjanjian Kredit, yang mana klausul-klausul tersebut beserta seluruh klausul dalam Perjanjian Kredit telah Penggugat pahami dan sepakati oleh Penggugat, dan dihubungkan dengan klausul tersebut, Penggugat tidak dapat menjelaskan secara terang dan jelas Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat.

Bahwa Penggugat mendalilkan adanya dampak yang merugikan bagi Penggugat dengan adanya Pasal tersebut karena terjadinya penyalahgunaan keadaan, namun Penggugat tidak dapat menjelaskan kerugian apa yang ditimbulkan dengan adanya pasal tersebut, serta bentuk dari penyalahgunaan keadaan yang seperti apa yang memiliki korelasi baik dalam pelaksanaan perjanjian maupun timbulnya kerugian bagi Penggugat.

Dengan tidak mampunya Penggugat menjelaskan hal-hal tersebut, maka dalil-dalil tersebut tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya untuk Yang Mulia Majelis Hakim untuk kesampingkan.

Namun hal yang menjadi perhatian adalah patut diduga adanya itikad buruk dari Penggugat mengapa Penggugat baru mempermasalahkan klausul tersebut setelah berjalan 7 tahun kredit sejak 2014 dan pada saat Penggugat paham telah melakukan Wanprestasi ?

11. Bahwa melihat dalil-dalil dalam gugatan Penggugat yang tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang telah Tergugat lakukan dan terkesan mengada-ada, Tergugat beranggapan bahwa gugatan ini adalah upaya dari Penggugat untuk menghalang-halangi Tergugat untuk mendapatkan pelunasan atas fasilitas kredit yang telah diberikan kepada Penggugat.
12. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas sudah sepatutnya Pengadilan Agama Surabaya cq. Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus perkara *a quo* berkenan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya.
13. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima Jawaban Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

*Atau,*

Dalam Eksepsi Dan Pokok Perkara

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



Bahwa, terhadap replik yang disampaikan Penggugat, Turut Tergugat II menyampaikan duplik secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Eksepsi Error In Persona

1.1. Bahwa, PT. Bank Permata (Persero) Tbk dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Turut Tergugat II telah membuat dan menyerahkan surat pernyataan Nomor 131.B/RMG/CCR.SBY/PAC/V/2021 tanggal 24 Mei 2021 kepada Turut Tergugat II yang menyatakan:

c. Bahwa PT. Bank Permata (Persero) Tbk selaku kreditur akan bertanggung jawab apabila terhadap agunan tersebut terdapat gugatan perdata maupun gugaian pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang

d. PT. Bank Permata (persero) bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/ uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa;

1.2. Bahwa surat pernyataan merupakan suatu pengakuan akan suatu hal atau keadaan yang dituangkan secara tertulis dan mengikat pembuatnya, yang mempunyai kekuatan pembuktian setara dengan akta autentik. Dengan demikian Tergugat lah yang bertanggung-jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang, karena Turut Tergugat II hanya sebagai perantara penjualan, dan yang memiliki kuasa menjual adalah Tergugat.

1.3 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas bahwa gugatan yang ditujukan kepada Turut Tergugat II *error in persona*, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

2. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

- a. Bahwa Penggugat mendalilkan telah melakukan perjanjian Pemberian Fasilitas KPR iB Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik No tanggal 23 September 2014 antara Penggugat sebagai pihak nasabah dengan Tergugat sebagai pihak Bank dihadapan Notaris Candra Tandy.
- b. Bahwa atas perjanjian tersebut telah pula dilakukan pengikatan hak tanggungan sesuai Nomor 5/2015 dan telah dikuatkan dengan penerbitan Serittikat Hak Tanggungan Nomor 01028/2015 oleh Badan Pertanahan Nasional Surabaya II.
- c. Bahwa sebagaimana dalil di atas nampak jelas ada pihak-pihak lain yang terkait dalam perkara a quo namun oleh Penggugat tidak ditarik sebagai pihak. Dengan tidak disertakannya Notaris Candra Tandy dan BPN Surabaya II sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat menjadi kurang lengkap sehingga cacat secara formil karena kurang pihak.

3. Eksepsi *Obsuur Libel*

- a. Bahwa setelah dicermati surat gugatan Penggugat, Penggugat telah mencampurkan antara Gugatan Wanprestasi / Perbuatan Ingkar Janji dan Perbuatan Melawan Hukum.
- b. Bahwa surat gugatan Penggugat telah mencampuradukan 2 (dua) materi dan peristiwa hukum yang berbeda dimana masing – masing mempunyai konsekwensi hukum dan penyelesaian yang berbeda. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 194 K/Pdt/1996 tanggal 28 Desember 1998, sebagai berikut : *“Gugatan tidak dapat diterima dengan alasan dalih gugatan telah mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, yang berakibat gugatan mengandung cacat obscuur libel”*.

Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984, sebagai berikut: *“Penggabungan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum dengan tuntutan wanprestasi di dalam satu surat gugatan, tidak dapat dibenarkan menurut tertib beracara perdata, masing-masing tuntutan harus diselesaikan dalam gugatan tersendiri”*.

Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2643 K/Pdt/1994 tanggal 28 Mei 1999, sebagai berikut: *“Mencampurkan gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi tidak dapat dibenarkan”*.

- h. Bahwa dengan dicampurkannya gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum menjadikan gugatan tidak jelas atau kabur sehingga sudah sewajarnya apabila Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan megadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijck Verklaard*)

Dalam Pokok Perkara

- a. Bahwa seluruh dalil di atas dalam tanggapan eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
- b. Bahwa Penggugat telah menyatakan tidak menyangkal jawaban dari Turut Tergugat II dengan demikian Penggugat telah mengakui kebenaran jawaban dari Turut Tergugat II.
- c. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas replik yang menyatakan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melaksanakan lelang dengan nilai limit tidak sesuai dan jauh dari kepatutan.
- d. Bahwa Nilai Limit sepenuhnya merupakan tanggungjawab Penjual *in casu* Tergugat I sebagaimana telah diatur dalam PMK No. 213/2020, yakni:  
Pasal 1 angka 25 : *“Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual”*;  
Pasal 47 ayat (2) : *“Nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual”*  
Pasal 49 (a) : *“Nilai limit ditetapkan oleh Penjual harus didasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk: a. Lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang Eksekusi jaminan fidusia, lelang eksekusi gadai, dan lelang eksekusi harta pailit dengan nilai limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miiar rupiah).*
- e. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 51 PMK No. 213/2020 berbunyi: *“Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi*

*Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling rendah sama dengan Nilai Likuidasi”.*

- f. Bahwa dalam perkara *a quo*, Tergugat selaku Penjual telah menentukan dan menyampaikan harga limit lelang atas objek sengketa dengan berdasarkan penilaian dari penilai independen yaitu KJPP Febriman Siregar dan rekan. Dengan demikian penetapan nilai limit yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Fakta hukum ini mematahkan dalil Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melaksanakan lelang dengan nilai limit yang tidak sesuai kepatutan.
- g. Bahwa ketentuan tentang limit bukan didasarkan dengan kepatutan, karena kepatutan bersifat relatif tetapi didasarkan pada ketentuan PMK 213/2020, dan terhadap lelang *a quo* penetapan nilai limit telah sesuai dengan ketentuan.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Turut Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai yang telah disampaikan dalam jawaban terdahulu.

Bahwa, untuk memperkuat dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 722, atas nama Tjandra Juliana Sari, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR iB-*Al Ijarah Muntahiyah Bi AL Tamlik* Nomor 52, tanggal 23 September 2014, yang di buat di hadapan Notaris Chandra Tandy, S.H., tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P-2;
3. Print Out bukti transfer bulan Januari 2020, sebesar Rp.12.000.000,00 (dua belas juta rupiah), atas nama Tjandra Juliana Sari, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P-3;
4. Print Out bukti transfer bulan Februari 2020, sebesar Rp.15.500.000,00 (lima belas juta lima ratus ribu rupiah), atas nama Tjandra Juliana Sari, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P-4;

5. Print Out bukti transfer bulan Maret 2020, sebesar Rp.8.000.000,00 (delapan juta rupiah), atas nama Tjandra Juliana Sari, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P-5;
6. Print Out bukti transfer bulan Mei 2020, sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), atas nama Tjandra Juliana Sari, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P-6;
7. Print Out bukti transfer bulan Mei 2020, sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah), atas nama Tjandra Juliana Sari, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P-7;
8. Print Out bukti transfer bulan Juni 2020, sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), atas nama Tjandra Juliana Sari, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P-8;
9. Print Out bukti transfer bulan Agustus 2020, sebesar Rp.8.000.000,00 (delapan juta rupiah), atas nama Tjandra Juliana Sari, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P-9;
10. Print Out bukti transfer bulan September 2020, sebesar Rp.9.000.000,00 (sembilan juta rupiah), atas nama Tjandra Juliana Sari, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P-10;
11. Print Out bukti transfer bulan Oktober 2020, sebesar Rp.9.000.000,00 (sembilan juta rupiah), atas nama Tjandra Juliana Sari, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P-11;
12. Print Out bukti transfer bulan Oktober 2020, sebesar Rp.800.000.000,00 (delapan ratus ribu rupiah), atas nama Tjandra Juliana Sari, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P-12;
13. Print Out bukti transfer bulan November 2020, sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), atas nama Tjandra Juliana Sari, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P-13;
14. Print Out bukti transfer bulan Desember 2020, sebesar Rp.8.000.000,00 (delapan juta rupiah), atas nama Tjandra Juliana Sari, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P-14;

15. Print Out bukti transfer bulan Januari 2021, sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah), atas nama Tjandra Juliana Sari, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P-15;
16. Print Out bukti transfer bulan Februari 2021, sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), atas nama Tjandra Juliana Sari, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P-16;
17. Print Out Foto Plakat Pelelangan Rumah Tinggal dari Balai Lelang Tunjungan, tanggal 28 Oktober 2021, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P-17;
18. Fotokopi Laporan Penilaian Rumah No. 641/KJPP-TJK/SRP/XII/2016 tanggal 22 Desember 2016, oleh Henry Haryanto, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda P-18;

Bahwa, untuk memperkuat dalil-dalil jawabannya, Tergugat dan Turut Tergugat I di persidangan telah mengajukan bukti berupa:

1. Fotokopi Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Pembiayaan *Al-Ijarah Al Muntahiyah Bi Altamlik* No. SKU/004-140825/M/MOR, tanggal 23 September 2014, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.1;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR IB- *Al-Ijarah Muntahiyah Bi Altamlik* No. 52, tanggal 23 September 2014, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.1B;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 722, Luas 165 M2, yang terletak di Kel. Kalijudan, Kec. Mulyorejo, Kota Surabaya, atas nama Tjandra Juliana Sari, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.2A;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Tingkat Pertama No. 010128 / 2015 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 05 / 2015 yang telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.2B;

5. Fotokopi Surat Peringatan I No. 31877/SP1-SYARIAH/RMG/CCR/II/2020, tanggal 7 Januari 2020, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.3A;
6. Fotokopi Surat Peringatan II No. 32213/SP2-SYARIAH/RMG/CCR/II/2020, tanggal 23 Januari 2020, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.3B;
7. Fotokopi Surat Peringatan III No. 33643/SP3-SYARIAH/RMG/CCR/VI/2020, tanggal 08 April 2020, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.3C;
8. Fotokopi Laporan Penilaian Aset Rumah Tinggal KJPP Febriman Siregar & REkan, No. 00119/2.0109-05/PI/07/0069/1/III/2021, tanggal 26 Maret 2021, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.4;
9. Fotokopi Surat Undangan Penyelesaian Tagihan KPR No. 142/RMG/CCR/VI/2021, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.5A;
10. Fotokopi Berita Acara Penyelesaian Tagihan KPR atas nama Tjandra Juliana Sari, tanggal 18 Juni 2021, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.5B;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang atas nama Tjandra Juliana Sari, No. 210.A/RMG/CCR-PPL/SBY/IX/2021, tanggal 29 September 2021, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.6A;
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang atas nama Tjandra Juliana Sari, No. 210.B/RMG/CCR-PPL/SBY/IX/2021, tanggal 29 September 2021, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.6B;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang atas nama Tjandra Juliana Sari, No. 210.B/RMG/CCR-PPL/SBY/IX/2021, tanggal 29 September 2021, tanpa dicocokkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T.6C;

Bahwa, untuk memperkuat dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat II dipersidangan telah mengajukan bukti berupa:

1. Fotokopi Surat Tergugat kepada Turut Tergugat II Nomor 131.A/RMG/CCR.SBY/PAC/V/2021, tanggal 24 Mei 2021, perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda TT.II-1;
2. Fotokopi Surat Tergugat No. 4620/WKN.10/KNL.01/2021, tanggal 23 September 2021, perihal Penetapan Jadwal Lelang, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda TT.II-2;
3. Fotokopi Selebaran Pengumuman Lelang, tanggal 29 September 2021, sebagai pengumuman lelang pertama, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda TT.II-3;
4. Fotokopi Pengumuman Lelang melalui surat kabar "Memorandum", yang terbit tanggal 14 Oktober 2021, sebagai pengumuman lelang kedua, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda TT.II-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Tergugat No. 131.B/RMG/CCR.SBY/PAC/V/2021, tanggal 24 Mei 2021, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda TT.II-5;
6. Fotokopi Risalah Lelang No. 1281/45/2021, tanggal 28 Oktober 2021, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda TT.II-6;

Bahwa, Penggugat dan Tergugat menyampaikan kesimpulan secara tertulis yang pada pokoknya Penggugat tetap pada dalil-dalil gugatan dan repliknya dan Tergugat juga menyampaikan kesimpulan secara tertulis yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil jawaban dan dupliknya, sebagaimana tercantum dalam berita acara siding perkara ini, kemudian keduanya mohon putusan;

Bahwa, untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan ditunjuk pada berita acara persidangan perkara ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;



## **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat telah menyerahkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Oktober 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 5584/kuasa/10/2021 tanggal 11 Oktober 2021 dan Kuasa Hukum telah menunjukkan Berita Acara Sumpah oleh Pengadilan Tinggi Surabaya, dengan demikian Kuasa Hukum Penggugat telah resmi dan sah untuk mewakili dan atau mendampingi Penggugat dalam setiap persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat telah menyerahkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Nopember 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya dengan Nomor 613/Kuasa/10/2021, tanggal 8 Desember 2021, dengan demikian Kuasa Hukum Tergugat telah resmi dan sah untuk mewakili dan atau mendampingi Tergugat dalam setiap persidangan

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 49 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 beserta penjelasannya yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 50 tahun 2009, perkara *a quo* adalah termasuk kewenangan Pengadilan Agama, dan telah diajukan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku oleh karenanya harus dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 130 HIR Majelis Hakim telah berupaya untuk mendamaikan Penggugat dan Tergugat akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa upaya untuk memaksimalkan perdamaian antara Penggugat dan Tergugat telah ditempuh pula melalui mediasi sesuai Perma No. 01 Tahun 2016 dengan mediator Drs. H. Nur Khasan, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Agama Surabaya, akan tetapi tidak berhasil;

## **Dalam Eksepsi**

### **Eksepsi Tergugat**

#### **Eksepsi Gugatan Penggugat *Obscuur Libel***

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*), karena dalam gugatannya Penggugat mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat, namun dalam penyusunan positanya tidak ada satupun dalil yang menjelaskan dan/atau menerangkan Peraturan Perundang-undangan yang telah Tergugat langgar sehingga perbuatan Tergugat tersebut dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sehingga gugatan Penggugat tidak jelas, maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat yang tidak memberikan Surat Peringatan 1, Surat Peringatan 2, Surat Peringatan 3, tidak memberikan Salinan akta Hak Tanggungan dan telah melakukan pelelangan atas objek jaminan, namun Penggugat dalam penyusunan positanya tidak ada satupun dalil yang menjelaskan dan/atau menerangkan Peraturan Perundang-undangan yang telah Tergugat langgar sehingga perbuatan Tergugat tersebut dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, yang mana hal tersebut merupakan salah satu unsur yang harus terpenuhi dalam menyusun gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1365 KUHPerdara disebutkan “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Dengan demikian suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila terpenuhi unsur-unsurnya, yaitu:

1. Perbuatan, yaitu sesuatu perbuatan yang dilakukan dengan kesengajaan (dilakukan secara aktif) dan perbuatan yang dilakukan karena kelalaian (dilakukan secara pasif atau tidak berniat melakukannya);
2. Melawan hukum, yaitu apabila perbuatan yang dilakukan ternyata bertentangan dengan undang-undang, bertentangan dengan hak subyektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan

dengan kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

3. Ada Kerugian, yaitu kerugian itu benar-benar telah ada dan terjadi, baik karena kehilangan keuntungan atau pendapatan yang sedianya dapat dinikmati oleh korban kerugian, yang kemudian pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi, baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial dan ditentukan berapa nominal yang diminta untuk ganti ruginya;
4. Adanya kausalitas atau hubungan sebab akibat antara kesalahan dan kerugian, yaitu kerugian yang diderita oleh korban haruslah benar-benar sebagai akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh pelaku, bukan oleh akibat perbuatan lain;

Menimbang, bahwa dalam menyusun sebuah gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum harus terpenuhi keempat unsur tersebut secara kumulatif dan apabila keempat unsur tersebut tidak terpenuhi dalam sebuah gugatan Perbuatan Melawan Hukum, maka gugatan tersebut menjadi tidak jelas atau kabur;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam menyusun dalil-dalil gugatannya ternyata tidak menjelaskan adanya keempat unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang telah dilakukan oleh Tergugat, sehingga apa yang dilakukan Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, serta adanya ketidakjelasan apakah gugatan ini didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum ataukah Wanprestasi yang dilakukan Tergugat, maka mengakibatkan gugatan ini menjadi tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 8 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (MARI) No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 yang menyatakan “gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”. Yang mana dipertegas dengan Yurisprudensi MARI No. 565 K/SIP/1973, tanggal 21 Agustus 1974, yang pada pokoknya menyatakan “jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat terbukti beralasan hukum, sehingga harus

dikabulkan dan selanjutnya Majelis Hakim harus menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

## **Eksepsi Turut Tergugat II**

### **1 Eksepsi Error In Persona**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam jawabannya mengajukan eksepsi *error in persona* dan eksepsi ini terbukti tidak berdasar hukum, sehingga harus ditolak;

### **2. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam jawabannya mengajukan eksepsi tentang gugatan kurang pihak dan eksepsi ini terbukti tidak berdasar hukum, sehingga harus ditolak;

### **3. Eksepsi *Obsuur Libel***

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam jawabannya mengajukan eksepsi tentang gugatan Penggugat *obscuur libel*, dengan dalil Penggugat telah mencampuradukkan antara gugatan Wanprestasi / Ingkar Janji dengan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa gugatan Wanprestasi / Ingkar Janji timbul dari persetujuan / perjanjian (*agrement*), jadi sebelum gugatan terjadi ada perikatan hukum antara dua pihak, sehingga gugatan wanprestasi tujuannya untuk meminta pemenuhan prestasi sebagaimana dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan "*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan* " ;

Menimbang, bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah membuat kesepakatan Pemberian Fasilitas KPR *iB Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* Nomor SKU/0004/140825/N/MOR, yang dibuat di bawah tangan, bermaterai cukup dan dilegalisasi di hadapan Notaris Candra Tandy dengan Nomor 676/L/2014, tanggal 23 September 2014 dengan obyek

sebidang tanah seluas 165 m2 beserta bangunan dalam SHM No. 722 terletak di Kelurahan Kalijudan, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya;

Menimbang, bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum timbul bukan dari perjanjian melainkan dari perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara *“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat angka 5, Penggugat telah mengakui mengalami keterlambatan dalam melaksanakan prestasi (wanprestasi) mulai pertengahan tahun 2016 namun dalam dalil lainnya Penggugat mendalilkan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena hendak melaksanakan lelang atas objek sengketa yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dengan demikian nampak jelas surat gugatan Penggugat telah mencampuradukan 2 (dua) materi dan peristiwa hukum yang berbeda, dimana masing-masing mempunyai konsekuensi hukum dan penyelesaian yang berbeda;

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata ada ketentuan yang harus dipedomani dalam penyelesaian sengketa terkait wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, sehingga kedua perkara tersebut tidak dapat digabungkan / dikumulasikan. Adapun ketentuannya adalah:

1. Terdapat perbedaan dasar hukum tuntutan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi. Dasar hukum perbuatan melawan hukum adalah ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, sedangkan dasar hukum wanprestasi adalah ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara;
2. Timbulnya hak menuntut dalam gugatan perbuatan melawan hukum adalah ganti rugi yang tidak perlu dilakukan somasi, sedangkan hak menuntut dalam wanprestasi adalah ganti rugi yang dapat dilakukan somasi terlebih dahulu dengan pernyataan lalai;
3. Dalam hal pengaturan ganti rugi dalam wanprestasi yang diatur dalam KUHPerdara telah jelas menyebutkan secara terperinci tentang jangka

waktu perhitungannya, sedangkan dalam perbuatan melawan hukum tidak diatur jangka waktu perhitungannya;

4. Gugatan wanprestasi harus didasarkan pada prestasi yang tidak dilakukan dalam perjanjian, sedangkan gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada perbuatan yang tidak timbul dari perjanjian;

Menimbang, bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 194 K/Pdt/1996 tanggal 28 Desember 1998, menyatakan “Gugatan tidak dapat diterima dengan alasan dalih gugatan telah mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, yang berakibat gugatan mengandung cacat *obscuur libel*”, sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984, menyatakan “Penggabungan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum dengan tuntutan wanprestasi di dalam satu surat gugatan, tidak dapat dibenarkan menurut tertib beracara perdata, masing-masing tuntutan harus diselesaikan dalam gugatan tersendiri” serta disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2643 K/Pdt/1994 tanggal 28 Mei 1999, “Mencampuradukkan gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi tidak dapat dibenarkan”;

Menimbang, bahwa dengan mencampuradukkan gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan, menjadikan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Turut Tergugat II terbukti beralasan hukum, sehingga harus dikabulkan dan selanjutnya Majelis Hakim harus menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR biaya perkara dibebankan kepada Penggugat yang besar serta jumlahnya akan disebutkan dalam titel mengadili;

Mengingat, segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini :

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

### **Dalam Eksepsi**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.175.000,00 (tiga juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian, putusan ini dijatuhkan dalam rapat permusyawaratan Majelis yang dilangsungkan pada hari Rabu tanggal 09 Maret 2022 Masehi, bertepatan dengan tanggal 6 Sya'ban 1443 Hijriah oleh kami **Dr. H. Tamat Zaifudin, Drs, M.H.** sebagai Ketua Majelis, **Drs. Tayeb, S.H., M.H.** dan **Drs. H. Ah. Thoha, S.H., M.H.**, 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 **Andy Wijaya, S.H.** sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

**Drs. Tayeb, S.H., M.H.**

**Dr. H. Tamat Zaifudin, Drs, M.H.**

**Drs. H. Ah. Thoha, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**Andy Wijaya, S.H.**

Perincian biaya :

Pendaftaran	Rp	30.000,00
Proses	Rp	75.000,00
Panggilan	Rp	3.000.000,00
PNBP	Rp	50.000,00
Redaksi	Rp	10.000,00
Meterai	Rp	10.000,00
<i>Jumlah</i>	Rp	3.175.000,00

(tiga juta seratus tujuh puluh lima ribu  
rupiah)