

PUTUSAN

Nomor 5613/Pdt.G/2018/PA.Sby



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara ekonomi syariah antara:

Noni Hariyono, umur 44 tahun, agama kristen, pekerjaan Swasta, tempat kediaman di Jalan Ploso Timur 06/57 C, RT. 05, RW. 09, Kelurahan Ploso, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Jawa Timur, memberikan kuasa kepada **O'od Chrisworo, S.H., M.H., Berlian Ismail M., S.H., Dendy S. Abdi Nusa, S.H., M.Si., Budi Heriyanto, S.H.** dan **Supriadi, S.Pd., S.H.**, para advokat, berkantor di "Kantor Hukum O'od Chrisworo, S.H., M.H. & Partners", Jalan Kerinci Nomor 20, Perumahan Pepelegi Indah Waru, Kabupaten Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 6103/kuasa/11/2018, tanggal 12 November 2018, sebagai **Penggugat**;

melawan

1. **PT. Bank Permata Tbk**, alamat di Jalan Panglima Sudirman Nomor 54-58 Embong Kaliasin, Genteng, Surabaya, Jawa Timur, memberikan kuasa kepada **Donny Rustriyanti Dasuki, S.H., M.H., dkk**, advokat, yang berkantor di "Rustriyandi Raharjo Law Office" beralamat di Jalan Cikatomas II Nomor 1A, Rawa Barat, Kebayoran Baru, Jakarta, 12180, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 253/2018, tanggal 04 Desember 2018, sebagai **Tergugat I**;

2. **PT. Balai Lelang Tunjungan**, alamat di Jalan Tunjungan Nomor 86-88, Lantai 2, Surabaya, Jawa Timur, sebagai **Tergugat II**;
3. **Kepala Kantor Pertanahan Surabaya II**, alamat di Jalan Krembangan Barat Nomor 57, Surabaya, Jawa Timur, sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari semua surat-surat dalam perkara ini;

Telah mendengar keterangan para pihak dan mempertimbangkan bukti-bukti;

DUDUK PERKARA

Bahwa, Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 13 November 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya dengan Register Nomor 5613/Pdt.G/2018/PA.Sby, tanggal 13 November 2018 telah mengajukan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat berkeinginan membeli Tanah dan Bangunan yang terletak di Pakuwon City, Florence J-5/15 Surabaya, Kota Surabaya, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Propinsi Jawa Timur;
2. Bahwa Penggugat berkeinginan membeli dengan cara mengangsur Pada PT Bank Permata Syariah, akan tetapi pada saat penandatanganan Akad Kredit Pembiayaan diarahkan pada Tergugat I (PT. Bank Permata Tbk);
3. Bahwa Pembiayaannya yang dilakukan Pada Tergugat I / Bank Konvensional dan bukan Bank Syariah, akan tetapi isi akad yang dibuat seolah secara Syariah yakni Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR IB - *Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (Ketentuan Khusus) dengan Akta Nomor 11 yang dibuat di hadapan Notaris Chandra Tandya, S.H. tanggal 7 Mei 2015;
4. Bahwa maksud dan tujuan pembelian tanah dan Bangunan oleh Penggugat melalui Bank Syariah yang kemudian diserahkan kepada Bank Konvensional, akan tetapi dibuatkan Akad Perjanjian dengan Bank Konvensional dengan ketentuan Khusus akan tetapi namanya dibuat seolah berprinsip Syariah yakni

Fasilitas KPR IB - *Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* yang mencantumkan tentang denda sesuai dengan Dewan Pengawas Syariah Bank;

5. Bahwa terhadap Akad dalam ketentuan lain-lain telah dicantumkan setiap perselisihan, pertentangan atau tuntutan yang lahir dari perjanjian diselesaikan musyawarah atau mediasi di bidang Perbankan atau diselesaikan melalui Pengadilan Agama Surabaya;
6. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 40 UU. No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang bunyi lengkapnya sebagai berikut :
 - (1) Dalam hal Nasabah Penerima Fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, Bank Syariah dan UUS dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik Agunan, dengan ketentuan Agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun;
 - (2) Bank Syariah dan UUS harus memperhitungkan harga pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kewajiban Nasabah kepada Bank Syariah dan UUS yang bersangkutan;
 - (3) Dalam hal harga pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melebihi jumlah kewajiban Nasabah kepada Bank Syariah dan UUS, selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada Nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang langsung terkait dengan proses pembelian Agunan;
 - (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia;

Dengan demikian Jelas, apabila dalam timbulnya permasalahan pembelian secara angsuran yang diberikan secara Kredit Pemilikan Syariah, Penggugat masih diberikan Hak dimana Pihak Bank dapat melakukan Pembelian dengan penyerahan sukarela dan terhadap selisih kelebihan masih memungkinkan

didapatkan Penggugat dan hal tersebut terjadi apabila dilakukan Mediasi di Dewan Pengawas Syariah Bank;

7. Bahwa keinginan Penggugat mendapatkan Fasilitas pada Bank Syariah, akan tetapi dilakukan pengikatan dengan Bank Kovenisional dan adanya keterlambatan juga tidak dilakukan mediasi pada Dewan Pengawas Syariah Bank, sehingga jelas Pemberian Fasilitas KPR IB - *Al Ijarah Montahiyah Bi Al Tamlik* (Ketentuan Khusus) dengan Akta No. 11 yang dibuat dihadapan Notaris Chandra Tandy, S.H. tanggal 7 Mei 2015 adalah bertentangan dengan UU No. 21 Tahun 2008 dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat
8. Bahwa Penggugat yang telah melakukan pengangsuran sebesar Rp42.500.000,00 (empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) selama ± 3 (tiga) tahun dan atau sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dianggap hilang karena untuk membayar bunga dan saat ini kewajiban Penggugat telah dikirimkan melalui email dengan perincian sebagai berikut :

Pelancaran

Tunggakan April sd okt 2018	303,395,223
Bulan Nov 2018	43,701,178
Pembatalan lelang	16,686,737
Total	363,783,138

Pelunasan per tgl 31 nov 2018

Sisa Hutang (o/s) Pokok	3,236,151,035
Tunggakkan Margin	262,978,284
Margin berjalan (Akru margin)	27,507,284
Denda	2,800,000
Penalty Pelunasan (2%)	63,128,658
Total	3,592,565,261
Pembatalan lelang	124,591,815
Total seluruhnya	3,717,157,076

9. Bahwa memperhatikan fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada Penggugat sebesar Rp3.545.000.000,00 (tiga milyar lima ratus empat puluh lima juta rupiah) dan Penggugat telah melakukan pembayaran ± sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), maka dengan dinyatakannya batal Pemberian Fasilitas KPR IB - *Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (Ketentuan Khusus) dengan Akta No. 11 yang dibuat dihadapan Notaris Chandra Tandya, S.H. tanggal 7 Mei 2015 kewajiban yang semestinya diadakan pembaharuan akta yang sesuai dengan prinsip syariah kepada Penggugat sebesar Rp2.045.000.000,00 (dua milyar empat puluh lima juta rupiah);
10. Bahwa dengan demikian pengajuan lelang Tergugat I kepada Tergugat II / Balai lelang Swasta terhadap Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik Nomor 3256 atas nama Yulius Herry Purnomo (suami Penggugat) mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan terhadap Tergugat III agar tidak mengeluarkan SKPT terhadap permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II;
11. Bahwa, terhadap Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang semestinya mengadakan Perjanjian berdasarkan ketentuan Perbankan Syariah akan tetapi dibuat melalui Bank Konvensional yang dikemas seolah Syariah dan mencekik serta tidak melakukan mediasi melalui Dewan Pengawas Syariah Bank, maka Penggugat sangat patut untuk mendapatkan ganti rugi baik materiel maupun in-materiel dari Tergugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan diperhitungkan bunga sebesar 2 % sebulan sejak diputuskannya perkara ini hingga Tergugat I menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut;
Materiil :
 1. Biaya Lawyer fee Pengacara dalam menangani permasalahan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I di lingkungan Pengadilan Agama Surabaya

Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar Rp50.000.000,00 (lima juta rupiah);

2. Biaya Operasional fee Pengacara dalam menangani permasalahan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I di lingkungan Pengadilan Agama Surabaya Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);

Immateriil :

Penggugat yang telah berusaha untuk menyelesaikan secara prinsip syariah dan bersedia menjual asset dan dengan harapan ada pengembalian akan tetapi dengan rincian kewajiban yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat malah melebihi fasilitas yang sebelumnya diberikan, sehingga Penggugat mengalami depresi apabila dinilai dengan uang adalah setara sebesar Rp435.000.000,00 (empat ratus tiga puluh lima juta rupiah);

12. Bahwa, untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan perkara ini secara sukarela oleh Tergugat I, maka Penggugat juga memohon agar Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
13. Bahwa, untuk memenuhi isi putusan perkara supaya tidak sia- sia, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Agama Surabaya agar berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslag*) terhadap:
 - Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 3256 yang terletak di Pakuwon City, Florence J-5/15 Surabaya, Kota Surabaya, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Propinsi Jawa Timur;
 - Tanah dan Bangunan Kantor Tergugat I Jalan Panglima Sudirman No. 54-58, Embong Kaliasin, Genteng, Surabaya;
 - Harta yang diyakini milik Tergugat I yang merupakan rekening Giro Tergugat I pada OJK yang akan disampaikan rekeningnya pada permohonan tersendiri;

14. Bahwa, Gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan telah memenuhi pasal 180 HIR, sehingga Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verset, Banding maupun Kasasi;

Bahwa, Penggugat yang berupaya untuk menyelesaikan kewajiban secara Syariah akan tetapi Tergugat I tetap berprinsip secara Konvensional, maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Agama Surabaya cq. Hakim Pemeriksa perkara agar sudi kiranya memeriksa serta memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Keinginan Penggugat mendapatkan Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah secara Syariah akan tetapi oleh Tergugat I dibuatkan secara Konvensional seolah secara Syariah adalah bertentangan dengan ketentuan UU, No. 21 Tahun 2008;
4. Menyatakan Pemberian Fasilitas KPR IB- Al Ijarah Mintahiyah Bi Al Tamlik (Ketentuan Khusus) dengan Akta No. 11 yang dibuat dihadapan Notaris Chandra Tandya, S.H. tanggal 7 Mei 2015 Tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
5. Menyatakan Pemberian Fasilitas Kepemilikan Rumah Tergugat untuk diadakan Pembaharuan secara Perbankan Syariah sesuai UU, No. 21 Tahun 2008 sebesar Rp2.045.000.000,00 (dua milyar empat puluh lima juta rupiah) setelah adanya pembayaran Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah);
6. Menyatakan pengajuan lelang Tergugat I kepada Tergugat II kepada Balai lelang Swasta terhadap Sertifikat Hak Milik No. 3256 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang ganti rugi materiel maupun in-materiel kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)

- dengan diperhitungkan bunga sebesar 2 % sebulan sejak diputuskannya perkara ini hingga Tergugat I menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
 9. Menyatakan gugatan Penggugat dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi;
 10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimohon oleh Penggugat pada posita poin 13 (sembilan) di atas;
 11. Menghukum kepada Tergugat I membayar semua biaya perkara yang timbul sebagai akibat adanya gugatan ini;

Atau Mohon agar Pengadilan Agama Surabaya memberikan putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Bahwa, pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat dan Tergugat I yang diwakilii oleh kuasa hukumnya masing-masing datang menghadap di muka persidangan;

Bahwa, Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Penggugat dan Tergugat I agar menyelesaikan perkara ini dengan damai akan tetapi tidak berhasil dan untuk memaksimalkan upaya damai tersebut selanjutnya Majelis Hakim memerintahkan Penggugat dengan Tergugat I melakukan upaya Mediasi sesuai Peraturan Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan mediator Bapak Drs. H. Abdul Syukur, S.H., M.H. dan menurut laporan Meditor bahwa mediasi dinyatakan gagal mencapai kesepakatan;

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

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan jawaban secara tertulis tanggal 14 Februari 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

GUGATAN KURANG PIHAK

- a. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilahirkan sehubungan dengan adanya pemberian fasilitas KPR IB-AI Ijarah Mintahiyah Bi Al Tamlik sebagaimana tertuang dalam akta No. 11 yang dibuatkan di hadapan Notaris Chandra Tandya, S.H., tanggal 7 Mei 2015 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I. Selain itu, dalam petitum Penggugat pada poin 4, menyatakan pemberian fasilitas KPR IB-AI Ijarah Mintahiyah Bi al Tamlik (ketentuan Khusus) dengan Akta No. 11 yang dibuatkan di hadapan Notaris Chandra Tandya, S.H., tanggal 7 Mei 2015 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian sudah seharusnya Penggugat menarik Notaris Chandra Tandya, mengingat bahwa Akta No. 11, bertanggal 7 Mei 2015, adalah produk hukum yang dibuat Notaris Chandra Tandya.
- b. Bahwa sebagaimana dalam Perjanjian Pemberian Pembiayaan KPR IB-AI Ijarah Mintahiyah Bi al Tamlik (ketentuan Khusus) dengan Akta No. 11 yang dibuatkan di hadapan Notaris Chandra Tandya, S.H., tanggal 7 Mei 2015, Penggugat telah memberikan jaminan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor: 3256/Kelurahan Kalisari, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal, 22 Februari 2006, Nomor: 3100/Kalisari/2006, seluas 162 M2, atas nama Yulius Herry Purnomo, yang terletak di Pakuwon City, Florence Kav. J-5/15, Jalan Kalisari Indah V/15, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya. Bahwa oleh karena objek jaminan yang dijaminakan bukan atas nama Penggugat akan tetapi atas nama Yulius Herry Purnomo, maka sudah seharusnya pemilik jadi jaminan ditarik sebagai pihak dalam gugatan *a quo*.
- c. Bahwa dengan tidak ditariknya Notaris Chandra Tandya dan Yulius Herry Purnomo dalam gugatan maka menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak.

GUGATAN PENGGUGAT *OBSCUUR LIBEL*

- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat. Dalam petitumnya Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan:
- poin 2, "menyatakan Para Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum";
 - poin 3, "menyatakan keinginan Penggugat mendapatkan fasilitas kredit kepemilikan rumah secara syariah akan tetapi oleh Tergugat | dibuatkan secara konvensional seolah secara syariah adalah bertentangan dengan ketentuan UU No. 21 Tahun 2008";
 - poin 4, "menyatakan pemberian fasilitas KPR IB-AI Ijarah Mintahiyah Bi al Tamlik (ketentuan Khusus) dengan akta No. 11 yang dibuatkan dihadapan Notaris Chandra Tandya, S.H., tanggal 7 Mei 2015 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat";
 - poin 5, "menyatakan pemberian fasilitas kepemilikan rumah Tergugat untuk diadakan pembaharuan secara perbankan syariah sesuai UU No. 21 Tahun 2008 sebesar Rp. 2.045.000.000,- (dua milyar empat puluh lima juta rupiah) setelah adanya pembayaran Penggugat sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
- b. Bahwa petitum-petitum tersebut satu sama lain bertentangan yang mana pada petitum 3 Penggugat pada pokoknya mohon putusan agar mendapatkan fasilitas kepemilikan rumah secara syariah, namun pada petitum poin 4 justru Penggugat mohon putusan agar Pemberian Fasilitas KPR IB - AI Ijarah *Muntahiyah Bi Al Tamlik* dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Petitum ini menimbulkan ketidakjelasan, karena jelas fasilitas KPR *Al Ijarah Mintahiyah Bi Al Tamlik* kepada Penggugat telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/111/2002 tentang *Al Ijarah Al-Muntahiyah bi Al-Tamlik*, bertanggal 28 Maret 2002.
- c. Bahwa selain adanya pertentangan diantara petitumnya, dalam dalil-dalil gugatan penggugat juga mengandung ketidakjelasan seperti posita 9 dan

petitum pada poin 5 yang pada pokoknya menyatakan agar diadakan pembaharuan akta yang sesuai dengan prinsip syariah. Bahwa dalam posita dan petitum tersebut tidak menjelaskan akad yang dimaksud dalam prinsip syariah, juga tidak dijelaskan pembaharuan yang dimaksud ditujukan terhadap siapa, karena jelas pada posita poin 7 dan petitum poin 3, Penggugat justru mempertanyakan kedudukan Tergugat I sebagai Bank Konvensional yang dapat memberikan fasilitas perbankan secara syariah.

- d. Bahwa jelas dari uraian-uraian tersebut di atas, dalil pada posita dan petitum Penggugat tidak jelas (*obscur libel*), sehingga sudah tepat apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Tergugat dalam Eksepsi mohon dianggap pula termasuk dalam Pokok Perkara dimana satu sama lain merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan jelas oleh Tergugat I;
3. Bahwa dalil Penggugat pada poin 2 sampai dengan poin 4 tidak benar. Bahwa pada poin 2 dalil Penggugat menyatakan "Penggugat berkeinginan membeli dengan cara mengangsur pada PT Bank Permata Syariah, akan tetapi pada saat penandatanganan akad kredit Pembiayaan diarahkan pada Tergugat 1 (PT. Bank Permata Tbk)", bahwa dalil tersebut tidak benar karena tidak ada badan hukum yang namanya PT Bank Permata Syariah yang ada hanya PT Bank Permata, Tbk;

Bahwa sebagaimana dalam Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah ("UU No.21/2008") disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1), "perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya". Bahwa dari

definisi tersebut jelas, bahwa yang dimaksud Perbankan Syariah termasuk didalamnya Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah;

Dan dalam Pasal 1 ayat (10) disebutkan yang dimaksud dengan Unit Usaha Syariah adalah unit kerja dari kantor pusat Bank Umum Konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah, atau unit kerja di Kantor cabang dari suatu Bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit syariah;

Dari definisi tersebut jelas bahwa Bank Konvensional dapat menjalankan kegiatan usaha syariah dalam bentuk unit usaha syariah. Bahwa Tergugat I sebagaimana Bank Indonesia No. 12/641/Dpbs, bertanggal 7 May 2010, perihal : Laporan produk dan aktivitas baru Permata Term Finance iB (struktur IMBT dengan asset atas nama nasabah), telah memberikan izin kepada Tergugat 1 untuk mengadakan kegiatan unit usaha syariah dalam bentuk akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT);

Sehingga tidak benar apa yang didalilkan Penggugat pada poin 2, poin 3, dan poin 4, karena jelas pembiayaan yang diberikan Tergugat I telah sesuai dengan prinsip syariah sebagaimana Surat Bank Indonesia No. 12/641/Dpbs, bertanggal 7 Mei 2010 dan Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/111/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi Al-Tamlik.*, bertanggal 28 Maret 2002. Bahwa dengan demikian dalil-dalil pada poin 2, poin 3, dan poin 4 tersebut hanya asumsi dari Penggugat, karena Penggugat tidak mampu menunjukkan pada bagian mana dari Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR IB - Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik Nomor 11, bertanggal 7 Mei 2015 yang dibuat, dan ditandatangani dihadapan Notaris Chandra Tandy, S.H., ("Perjanjian") tidak sesuai dengan prinsip syariah;

4. Bahwa dalil Penggugat pada poin 5 yang menyatakan "terhadap akad dalam ketentuan lain-lain telah dicantumkan setiap perselisihan, pertentangan, atau tuntutan yang lahir dari perjanjian diselesaikan secara musyawarah atau

mediasi dibidang perbankan atau diselesaikan melalui Pengadilan Agama Surabaya", adalah keliru, karena Penggugat tidak menuliskan dengan lengkap Pasal 4 ayat (4.4) yang mana berbunyi "terhadap akad dalam ketentuan lain-lain telah dicantumkan setiap perselisihan, pertentangan, atau tuntutan yang lahir dari perjanjian, kecuali bila dapat diselesaikan secara musyawarah atau mediasi di bidang perbankan, maka diselesaikan melalui Pengadilan Agama Surabaya di Kota Surabaya";

Bahwa dengan dihilangkan frasa "kecuali bila dapat" tentu saja mengubah makna dari klausul perjanjian, karena pada dasarnya penyelesaian perselisihan yang dilakukan Tergugat I tetap mengutamakan secara musyawarah atau mediasi perbankan. Namun apabila dalam musyawarah atau mediasi perbankan tidak tercapai kesepakatan maka penyelesaian perselisihan dilakukan pada Pengadilan Agama Surabaya;

5. Bahwa dalil pada penggugat pada poin 6 menunjukkan Penggugat keliru dalam menafsirkan ketentuan tentang perbankan syariah. Hal ini jelas bagaimana Penggugat salah dalam menafsirkan rujukan Pasal 40 UU No. 21/2008 yang mana seolah-olah hanya dengan mediasi di Dewan Pengawas Syariah Bank maka setiap penyelesaian perselisihan akan tercapai kesepakatan;
6. Bahwa dalil jawaban Penggugat pada poin 7 yang menyatakan "keinginan Penggugat mendapatkan fasilitas pada Bank Syariah, akan tetapi dilakukan pengikatan dengan Bank Konvensional dan adanya keterlambatan juga tidak dilakukan mediasi pada Dewan Pengawas Syariah Bank, sehingga jelas pemberian fasilitas KPR IB - *Al Ijarah Mintahiyah Bi Al Tamlik* (ketentuan Khusus) dengan akta No. 11 yang dibuatkan dihadapan Notaris Chandra Tandy, S.H., tanggal 7 Mei 2015, adalah bertentangan dengan UU No. 21 Tahun 2008 dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat", adalah dalil yang keliru dan tidak benar;

Bahwa sebagaimana dijelaskan pada poin 3 jawaban, bahwa Tergugat I memang bank konvensional yang dapat melakukan pembiayaan secara syariah karena telah mendapatkan izin dari Bank Indonesia untuk mengadakan

unit syariah. Bahwa Penggugat menyatakan "Perjanjian" melanggar UU No 21/2008 sehingga harus dinyatakan tidak sah dan mengikat, namun tidak menjelaskan ketentuan mana atau klausul mana yang dianggap melanggar UU No. 21/2008;

Seandainya yang dimaksud Penggugat karena pengikatan perjanjian dilakukan oleh Tergugat I sebagai Bank Konvensional, maka dalil tersebut terbantah karena kedudukan Tergugat I sebagai Bank Konvensional dapat melakukan kegiatan usaha unit syariah dan Tergugat I telah mendapatkan izin dari Bank Indonesia untuk melakukan akad Al Ijarah Mintahiyah Bi al Tamlik. Dengan demikian maka "Perjanjian" yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I sah dan mengikat secara hukum sebagaimana dalam Pasal 1338 KUHPerdata;

7. Bahwa dalil Penggugat pada poin 8 yang menyatakan "Penggugat telah melakukan pengangsuran sebesar Rp42.500.000,00 (empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) selama ± 3 (tiga) tahun dan atau sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dianggap hilang karena untuk membayar bunga dan saat ini kewajiban Penggugat...dst", adalah tidak benar;

Bahwa sebelum Penggugat dan Tergugat I membuat "Perjanjian", sebenarnya Penggugat sudah mengetahui bagaimana pemberian fasilitas pembiayaan KPR Syariah, sebagaimana dalam Surat Tergugat I yang ditujukan kepada Penggugat bertanggal, 6 Mei 2015, dengan Nomor KPR002290001150430, perihal Surat Persetujuan Fasilitas (SPF) KPR Syariah. Yang mana telah dijelaskan bahwa Tergugat I menyetujui memberikan fasilitas Ijarah AL Muntahiyah Bi Al Tamlik kepada Penggugat, dengan nilai sebesar Rp3.545.000.000,00 (tiga milyar lima ratus empat puluh lima juta rupiah), dengan nilai kontrak sewa sebesar Rp7.053.550.532,00 (tujuh milyar lima puluh tiga juta lima ratus lima puluh ribu lima ratus tiga puluh dua rupiah) untuk jangka waktu kontrak sewa selama 180 (seratus delapan puluh) hari;

Bahwa kemudian poin-poin dalam SPF dituangkan dalam "Perjanjian", sehingga segala klausul yang termuat dalam isi "Perjanjian" harus dipatuhi oleh Penggugat dan Tergugat I. Bahwa dalam Pasal 2 "Perjanjian" disebutkan "atas permohonan Nasabah kepada bank, bank setuju untuk memberikan kepada aNasabah dan berjanji untuk memberikan fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip Al Ijarah al Muntahiyah Bi Al Tamlik dengan cara menyediakan dan selanjutnya menyerahkan objek sewa kepada Nasabah dan Nasabah kemudian akan menyewa objek sewa dari Bank, dan Nasabah setuju untuk menerima fasilitas dari bank dengan kondisi ketentuan sebagaimana diatur sebagai berikut:

2.1 Bank setuju untuk memberikan kepada Nasabah dan Nasabah setuju untuk menerima Fasilitas Pembiayaan KPR iB al Ijarah Muntahiyah bi al Tamlik (selanjutnya disebut "fasilitas") dalam mata uang Rupiah dari Bank dengan pagu fasilitas sebesar Rp3.545.000.000,00 (tiga miliar lima ratus empat puluh lima juta rupiah) untuk jangka waktu fasilitas 180 (seratus delapan puluh) bulan, yang dimulai sejak tanggal penarikan pertama fasilitas, dengan obyek sewa adalah sebidang tanah dan bangunan di Pakuwon City, Florence J-5/15 (dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tertulis : Jalan Kalisari Indah V/15, (lama : Perum. Florence Kav. J-5/15);

2.2.dst"

Bahwa dari ketentuan tersebut, kemudian dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (2.6) "Perjanjian" mengenai biaya sewa yang harus dibayarkan oleh Penggugat yaitu sebagai berikut:

- Nasabah menyetujui bahwa untuk pemberian fasilitas, Nasabah berkewajiban membayar biaya sewa, biaya administrasi, premi asuransi, dan biaya-biaya lainnya yang besarnya sebagaimana tercantum dalam SPF Nomor KPRO02290001150430, tanggal 06-05-2015 (enam mei dua ribu lima belas), yang dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup, dalam hal terdapat perubahan dana tau penambahan dan atau pembaharuannya, bank akan memberikan pemberitahuan sebelumnya kepada Nasabah

seuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- biaya sewa ini merupakan biaya yang dibebankan bank kepada Nasabah atas manfaat objek sewa. Bank dan Nasabah setuju menyesuaikan biaya setiap 3 (tiga) bulan dengan rumus sebagai berikut : $(BI\ Rate + 9\%) - Diskon$;
- Pembayaran biaya sewa dilakukan sesuai dengan jadwal pembayaran yang dinyatakan dalam Lampiran I yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad dan setiap pembayaran biaya sewa atau kewajiban Nasabah kepada bank dilakukan di Kantor bank atau di tempat lain yang ditunjuk bank, atau melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama Nasabah di Bank.

Bahwa tidak benar sebagaimana dalil Penggugat yang menyatakan angsuran Penggugat dinyatakan hilang karena harus membayar bunga. Bahwa dari klausula-klausula "Perjanjian" tidak ada satu pun menyatakan pembayaran kepada Tergugat i berupa bunga, adapun yang ada adalah pembayara biaya sewa (ujrah) yang mana telah disepakati sebagaimana "Perjanjian", besarnya biaya sewa dihitung dengan rumus $(BI\ Rate + 9\%) - Diskon$. Dan untuk perinciannya telah Tergugat I lampirkan dalam lampiran "Perjanjian", disebutkan pembayaran angsuran perbulan yang harus dibayarkan oleh Penggugat berupa Pokok + Margin (keuntungan) = Nilai Sewa.

Bahwa dalam SPF dijelaskan apabila Penggugat akan melakukan pelunasan yang dipercepat maka syaratnya dalah sebagai berikut :

1. Pelunasan yang dilakukan sebelum 3 tahun, maka nasabah dikenakan biaya pelunasan dipercepat sebesar Rp. 2% dari nilai pokok yang dilunasi.
2. Pelunasan seluruhnya yang dilakukan setelah 3 tahun, maka nasabah dikenakan biaya pelunasan dipercepat sebesar 2% dari nilai pokok yang dilunasi dengan nilai maksimum Rp1.000.000,00;

3. Pelunasan sebagian yang dilakukan setelah 3 tahun, maka nasabah dikenakan biaya pelunasan dipercepat sebesar 2% dari nilai pokok yang dilunasi dengan nilai maksimum Rp500.000,00;
4. Keseluruhan Outstanding pokok dan margin bulan berjalan harus dibayar lunas oleh nasabah;

Bahwa perincian kewajiban sebagaimana diuraikan oleh Penggugat dalam poin 8, sudah sangat jelas karena Penggugat sejak bulan April 2018 tidak membayar kewajiban kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat apabila akan melakukan pelancaran lagi kewajiban (tunggakan April sd November 2018) maka total yang harus dibayar Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp363.783.138,00 (tiga ratus enam puluh tiga juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu seratus tiga puluh delapan rupiah), sedangkan apabila Penggugat mau melakukan pelunasan per tanggal 31 November 2018 adalah sebesar Rp3.717.157.076,00 (tiga miliar tujuh ratus tujuh belas juta seratus lima puluh tujuh ribu tujuh puluh enam rupiah) dengan perincian :

Sisa Hutang (O/S) Pokok	Rp. 3.236.151.035,
Tunggakan Margin	Rp. 262.978.284,
Margin berjalan (akru margin)	Rp. 27.507284,
Denda	Rp. 2.800.000,
Penalty Pelunasan	Rp. 63.128.658,
Total	Rp. 3.529.565.261,
Pembatalan Lelang	Rp. 124.591.815,
Total seluruhnya	Rp. 3.717.157.076,

8. Bahwa dalil Penggugat pada poin 9 yang pada pokoknya menyatakan batal "Perjanjian" dan seharusnya kewajiban yang harus dibayar oleh Penggugat adalah sebesar Rp2.045.000.000,00 (dua miliar empat puluh lima juta rupiah) karena Penggugat telah melakukan angsuran kewajiban + sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah), adalah tidak benar dan mengada-ada. Bahwa sebagaimana Tergugat I jelaskan pada poin-poin sebelumnya bahwa pemberian fasilitas kepada Penggugat sudah sesuai

dengan prinsip syariah, sehingga "Perjanjian" tidak batal dan tetap sah secara hukum dan mengikat kepada Penggugat dan Tergugat I;

Bahwa sudah sangat jelas sebagaimana perincian yang disebutkan Penggugat pada poin 8, kewajiban Penggugat apabila mau melakukan pelunasan per tanggal 31 November 2018 adalah sebesar Rp3.717.157.076,00 (tiga miliar tujuh ratus tujuh belas juta seratus lima puluh tujuh ribu tujuh puluh enam rupiah). Sedangkan apabila Penggugat akan melakukan peluncaran lagi pengangsuran lagi kewajiban maka Penggugat harus melakukan pembayara kewajiban kepada Tergugat I untuk periode April sd November 2018 adalah sebesar Rp363.783.138,00 (tiga ratus enam puluh tiga juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu seratus tiga puluh delapan rupiah);

9. Bahwa dalil Penggugat pada poin 10 yang pada pokoknya menyatakan pengajuan lelang oleh Tergugat I kepada Tergugat II atas SHM Nomor. 3256 atas nama Yulius Herry Purnomo mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat...dst", adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berlandaskan atas hukum.

Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I karena Penggugat sejak April sd November 2018 tidak lagi melakukan kewajiban kepada Tergugat I. Padahal Tergugat I telah beberapa memberikan peringatan kepada Penggugat agar melakukan kewajibannya kepada Tergugat I dengan diberikan Surat Peringatan I tanggal, 22 Maret 2018, Surat Peringatan II tanggal, 11 April 2018, Surat Peringatan III tanggal, 24 April 2018. Namun hingga saat ini Penggugat tidak juga melakukan kewajibannya kepada Tergugat I.

Oleh karena itu, sebagaimana Pasal 9 ayat (1) huruf a, Syarat Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Pembiayaan Al Ijarah Al Muntahiyah Bi Al Tamlik No. SKU/0001 150430/N/MOR, tanggal 7 Mei 2015, yang menyebutkan "kelalaian/pelanggaran dalam akad terjadi apabila Nasabah dana atau penjamin, tidak dapat melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan Akad atau lalai melaksanakan suatu kewajiban atau melanggar salah satu atau seluruh ketentuan yang termaktub dalam akta", serta dalam Pasal 2 ayat

(2.9.1) "Perjanjian" disebutkan "Apabila keterlambatan pembayaran telah melewati 30 (tiga puluh) hari kalender dan Nasabah belum juga melaksanakan kewajibannya, maka Bank dapat menyatakan bahwa Nasabah telah cidera janji". Bahwa dengan demikian jelas dengan Penggugat tidak lagi melakukan kewajiban pembayaran angsuran kepada Tergugat I, maka Penggugat telah melakukan kelalaian.

Bahwa sebagaimana dalam Perjanjian Pemberian Pembiayaan KPR IB-A/ Ijarah Mintahiyah Bi al Tamlik (ketentuan Khusus) dengan Akta No. 11 yang dibuatkan di hadapan Notaris Chandra Tandya, S.H., tanggal 7 Mei 2015, Penggugat telah memberikan jaminan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3256/Kelurahan Kalisari, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal, 22 Februari 2006, Nomor: 3100/Kalisari/2006, seluas 162 M2, atas nama Yulius Herry Purnomo, yang terletak di Pakuwon City, Florence Kav. 5-5/15, Jalan Kalisari Indah V/15, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya;

Bahwa karena Penggugat telah lalai atau cedera janji maka sebagaimana ketentuan dalam Pasal 6 UU. No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan "apabila debitor cedera 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", serta Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Nomor 119/2015, tanggal 14 Juli 2015, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Chandra Tandya, SH, PPAT di Kota Surabaya. Oleh karena itu, Tergugat I pun melakukan lelang terhadap objek Hak Tanggungan yang dijaminakan oleh Penggugat;

Dengan demikian, pengajuan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II sudah sah secara hukum;

10. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 11 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang sangat tidak berdasarkan hukum, karena jelas sebagaimana telah

diuraikan dalam poin-poin sebelumnya nyata-nyata apa yang dilakukan Tergugat I telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak bertentangan dengan hukum (peraturan), begitupun dengan norma-norma yang hidup dalam masyarakat;

11. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 12 yang pada pokoknya menuntut agar Tergugat I membayar *dwangsom*, adalah dalil yang tidak berdasar hukum, karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 606a Rv, serta yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 793 K/SIP/1972, tanggal 26 Februari yang mana menyatakan terhadap uang paksa tidak berlaku terhadap tuntutan berupa sejumlah uang. Bahwa diketahui Penggugat dalam petitumnya pada poin 7 menuntut Tergugat I dihukum membayar uang ganti rugi secara materiil dan immaterial sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
12. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 13 yang pada pokoknya memohon kepada Pengadilan Agama Surabaya untuk meletakkan sita jaminan, adalah dalil yang tidak berlandaskan hukum, karena sebagaimana Pasal 227 ayat (1) HIR yang menyatakan pada dasarnya sita jaminan adalah untuk menghindarkan dari dialihkannya barang milik debitur apabila debitur tidak memenuhi pembayaran secara sukarela. Bahwa sebagaimana dalam dalil gugatannya, Penggugat mengakui telah menerima fasilitas pembiayaan sebagaimana dalam "Perjanjian", sehingga dengan demikian kedudukan Penggugat merupakan debitur. Oleh karena itu, permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR;
13. Bahwa jelas sebagaimana uraian-uraian tersebut di atas, gugatan Penggugat tidak memenuhi Pasal 180 HIR, sehingga petitum atas putusan *uitvoerbaar bij vooraad* sudah patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim;

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

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum.

Atau,

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

Bahwa atas jawaban Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan repliknya secara tertulis tanggal 28 Februari 2019 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Apabila memperhatikan dalil eksepsi Tergugat I tentang Gugatan Kurang Pihak, Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*, eksepsi tersebut bukan mengenai kewenangan Absolute dan atau Kewenangan Relatif, maka eksepsi tersebut sudah masuk Perkara dan sudah sepantasnya dinyatakan tidak dapat diterima serta diputuskan secara bersama sama dengan pokok perkara

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa semua yang terurai dalam eksepsi mohon dianggap terulang dalam pokok perkara ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan serta Penggugat menolak seluruh dalil jawaban Tergugat I kecuali yang dianggap benar oleh Penggugat;
2. Bahwa Penggugat menanggapi dalil jawaban Tergugat I pada poin 3 s/d point 4 dengan uraian sebagai berikut :
 - Bahwa jelas PT Bank Permata Tbk dengan PT Bank Permata Syariah adalah berbeda, karena PT Bank Permata Tbk adalah Bank Konvensional yang menerapkan perhitungan bunga dan denda, sedangkan PT Bank

Permata Syariah tidak menerapkan bunga berbunga karena bersifat haram dan atau dilarang;

- Bahwa Tergugat I dibebani Pembuktian PT Bank Permata Tbk dengan PT Bank Permata Syariah adalah sama, mengingat Prinsip Syariah tidak bisa dicampuradukkan dengan Perbankan Nasional Konvensional;
 - Bahwa Pembiayaannya yang dilakukan Pada Tergugat I (PT Bank Permata Tbk) Bank Konvensional dan bukan Bank Syariah, akan tetapi isi Akad yang dibuat seolah secara Syariah yakni Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR IB- Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik (Ketentuan Khusus) dengan Akta No. 11 yang dibuat dihadapan Notaris Chandra Tandya, S.H. tanggal 7 Mei 2015;
 - Bahwa di dalam Akta No 11 tertanggal 7 Mei 2015 yang isinya Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR IB- Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik (Ketentuan Khusus) yang dibuat di hadapan Notaris Chandra Tandya, S.H, Tergugat I (PT Bank Permata Tbk) di dalam akta tersebut fasilitas diberikan oleh Bank Konvensional yang menerpakan bunga berbunga, sehingga prinsip Syariah dicampuradukkan dengan prinsip perbankan Konvensional adalah mengandung cacat hukum dan sudah sepatutnya dinyatakan batal demi hukum, dan tidak bisa mendalilkan sebagai perusahaan perbankan yang telah terdaftar dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan;
 - Bahwa keinginan Penggugat mendapatkan Fasilitas pada Bank Syariah, akan tetapi dilakukan pengikatan dengan Bank Kovenisional dan adanya keterlambatan juga tidak dilakukan mediasi pada Dewan Pengawas Syariah Bank, sehingga jelas Pemberian Fasilitas KPR IB- Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik (Ketentuan Khusus) dengan Akta No. 11 yang dibuat di hadapan Notaris Chandra Tandya, S.H. tanggal 7 Mei 2015 adalah bertentangan dengan UU. No. 21 Tahun 2008 dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
3. Bahwa Penggugat menanggapi dalil jawaban Tergugat I pada poin 5 s/d point 6 dengan uraian sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat sudah benar dalam menerapkan Pasal 40 UU. No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang bunyi lengkapnya sebagai berikut:

- (1) Dalam hal Nasabah Penerima Fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, Bank Syariah dan UUS dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik Agunan, dengan ketentuan Agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun;
- (2) Bank Syariah dan UUS harus memperhitungkan harga pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kewajiban Nasabah kepada Bank Syariah dan UUS yang bersangkutan;
- (3) Dalam hal harga pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melebihi jumlah kewajiban Nasabah kepada Bank Syariah dan UUS, selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada Nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang langsung terkait dengan proses pembelian Agunan;
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia;

Dengan demikian Jelas, apabila dalam timbulnya permasalahan pembelian secara angsuran yang diberikan secara Kredit Pemilikan Syariah, Penggugat masih diberikan Hak dimana Pihak Bank dapat melakukan Pembelian dengan penyerahan sukarela dan terhadap selisih kelebihan masih memungkinkan didapatkan Penggugat dan hal tersebut terjadi apabila dilakukan Mediasi di Dewan Pengawas Syariah Bank;

- Bahwa, terhadap Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I (PT Bank Permata Tbk) Perbankan Konvensional semestinya tidak diperkenankan mengadakan Perjanjian berdasarkan ketentuan

Perbankan Syariah akan tetapi dibuat fasilitas Penggugat dengan Perbankan Syariah akan tetapi transaksi melalui Bank Konvensional yang dikemas seolah Syariah dan selama ini dari Tergugat I seolah tidak memberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat yang sudah mengadakan perjanjian, dan hal ini memang dapat diduga ada unsur kesengajaan dari Tergugat I untuk menutupi Prinsip Perbankan Konvensional diterapkan pada Perbankan Syariah;

4. Bahwa Penggugat menanggapi dalil jawaban Tergugat I pada poin 7 s/d point 9 dengan uraian sebagai berikut :

- Bahwa memperhatikan fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada Penggugat sebesar Rp3.545.000.000,00 (tiga milyar lima ratus empat puluh lima juta rupiah) dan Penggugat telah melakukan pembayaran ± sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), maka dengan diterapkannya Perbankan Konvensional seolah dilaksanakan pada perbankan Syariah, sehingga perhitungan bunga berbunga diterapkan pada Perbankan Konvensional diterapkan pada Prinsip Syariah sehingga Perjanjian tersebut mengandung cacat hukum dan sudah sepatutnya dinyatakan batal demi hukum atas Pemberian Fasilitas KPR IB- Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik (Ketentuan Khusus) dengan Akta No. 11 yang dibuat dihadapan Notaris Chandra Tandya, S.H. tanggal 7 Mei 2015 dengan Tergugat I (PT Bank Permata Tbk) sebagai Perbankan Konvensional, sehingga kewajiban Penggugat sesuai dengan prinsip syariah kepada Tergugat I hanya sebesar Rp2.045.000.000,00 (dua milyar empat puluh lima juta rupiah);

Bahwa dengan demikian pengajuan lelang Tergugat I kepada Tergugat II / Balai lelang Swasta terhadap Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik Nomor 3256 atas nama Yulius Herry Purnomo (suami Penggugat) mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan terhadap Tergugat III agar tidak mengeluarkan SKPT terhadap permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II.

Dan disamping itu Tergugat II dan Tergugat III yang tidak memberikan bantahan terhadap dalil–dalil Penggugat, merupakan bukti yang sempurna, mengingat Tergugat II dan Tergugat III yang mengetahui permasalahan dan dijadikan para pihak dalam perkara ini;

Oleh karenanya Tergugat II dan Tergugat III yang tidak pernah hadir dan sudah dipanggil secara patut oleh Pengadilan Agama Surabaya menyadari apa yang dilakukannya tersebut akan dapat menimbulkan permasalahan dan kerugian sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jelas menimbulkan permasalahan, yakni suatu perbuatan melawan hukum terdiri dari unsur-unsur:

- a. bertentangan dengan hukum;
- b. adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- c. adanya kerugian bagi korban; dan
- d. adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

5. Bahwa Penggugat menanggapi dalil jawaban Tergugat I pada poin 10 s/d point 13 dengan uraian sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I (PT Bank Permata Tbk) adalah Perbankan Konvensional, akan tetapi mengadakan Perjanjian dengan Penggugat seolah sebagai Perbankan Syariah, sehingga Perbankan Konvensional yang menerapkan bunga berbunga akan diterapkan pada prinsip Syariah, sehingga sudah sepatutnya Tergugat I dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan hukum dan dihukum untuk mengganti kerugian;
- Bahwa Permohonan uang paksa dan permohonan putusan serta merta sudah sepatutnya pula dikabulkan, karena Tergugat I (PT Bank Permata Tbk) sebagai Perbankan Konvensional telah dengan sengaja mengadakan perjanjian seolah melaksanakan Prinsip Syariah, sehingga jelas Prinsip Syariah hendak dicampur adukkan dengan prinsip konvensional

Berdasarkan uraian Replik Penggugat di atas, Penggugat mohon kehadiran Majelis Hakim Pemeriksan perkara berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
- Atau mohon putusan yang seadil-adilnya

Bahwa atas replik Pengugat tersebut Tergugat telah mengajukan dupliknya tanggal 14 Maret 2019 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- a. Bahwa dalam repliknya, Penggugat menganggap bahwa dalil eksepsi Tergugat I yang bukan mengenai kewenangan absolut dan atau kewenangan relatif, maka eksepsi tersebut sudah masuk pokok perkara dan sudah sepantasnya dinyatakan tidak dapat diterima, adalah tidak berdasar hukum.
- b. Bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I adalah mengenai eksepsi formil gugatan (prosesual), yang mana hal tersebut dimungkinkan apabila eksepsi tersebut mengenai Surat Kuasa khusus yang tidak Sah, Gugatan Error in Persona (Kurang Pihak), Gugatan Ne Bis In Idem, dan/atau Gugatan Obscuur Libel.
- c. Bahwa adapun eksepsi Tergugat I mengenai Gugatan Kurang Pihak didasarkan pada Perjanjian Pemberian Pembiayaan KPR IB-AI Ijarah Mintahiyah Bi al Tamlik (ketentuan Khusus) dengan Akta No. 11 yang dibuatkan dihadapan Notaris Chandra Tandya, S.H., tanggal 7 Mei 2015, yang mana Penggugat telah memberikan jaminan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3256/Kelurahan Kalisari, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal, 22 Februari 2006, Nomor 3100/Kalisari/2006, seluas 162 M2, atas nama Yulius Herry Purnomo, yang terletak di Pakuwon City, Florence Kav. J-5/15, Jalan Kalisari Indah V/15, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya.
- d. Bahwa oleh karena objek jaminan yang dijaminakan bukan atas nama Penggugat akan tetapi atas nama Yulius Herry Purnomo, maka sudah seharusnya pemilik jaminan ditarik sebagai pihak dalam gugatan *a quo*.

- e. Bahwa terkait dengan eksepsi Tergugat I mengenai Gugatan Penggugat Obscuur Libel didasarkan pada petitum-petitum dalam gugatan, saling bertentangan satu sama lain, yang mana pada petitum 3 Penggugat mohon putusan agar menyatakan tidak sah atas pemberian fasilitas kredit, namun pada petitum poin 4 justru Penggugat mohon putusan agar Pemberian Fasilitas KPR IB- Alljarah Mintahiyah Bi Al Tamlik dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
- f. Bahwa selain pertentangan dalam petitum, Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya juga mengandung ketidakjelasan, seperti posita 9 dan petitum pada poin 5 yang pada pokoknya menyatakan agar diadakan pembaharuan akta yang sesuai dengan prinsip syariah, yang mana dalam posita dan petitum tersebut tidak menjelaskan akad yang dimaksud dalam prinsip syariah, dan juga tidak dijelaskan pembaharuan yang dimaksud ditujukan terhadap siapa, karena jelas pada posita poin 7 dan petitum poin 3, Penggugat justru mempertanyakan kedudukan Tergugat I sebagai Bank Konvensional yang dapat memberikan fasilitas perbankan secara syariah.
- g. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, tepat kiranya apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I berpegang teguh pada dalil jawabannya, dan menolak seluruh dalil replik serta gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan jelas oleh Tergugat I;
2. Bahwa seluruh penjabaran pada replik Penggugat pada poin 2 adalah sangat tidak berdasarkan hukum.

Bahwa pemahaman Penggugat yang masih menganggap terdapat badan hukum dengan nama PT Bank Permata Syariah adalah sebuah kekeliruan, karena yang ada hanya PT Bank Permata Tbk, dan berdasarkan asas *Actori Incumbit Probatio*, maka Penggugatlah yang dibebani pembuktian dan harus membuktikan seluruh dalil-dalilnya;

Bahwa berdasarkan pada Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 1 ayat (10) UU. No. 21 tahun 2008 mengenai definisi dari perbankan syariah dan unit usaha syariah (UUS), maka Bank Konvensional dapat menjalankan kegiatan usaha syariah dalam bentuk unit usaha syariah, yang mana Tergugat I, sebagaimana dalam Surat Bank Indonesia No. 12/641/Dpbs, bertanggal 7 Mei 2010 perihal Laporan Produk dan Aktivitas baru-Permata Term Finance iB (struktur IMBT dengan asset atas nama nasabah), telah memberikan izin kepada Tergugat I untuk mengadakan kegiatan unit usaha syariah dalam bentuk Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT).

Bahwa Tergugat I dalam memberikan pembiayaan kepada Penggugat telah sesuai dengan Prinsip Syariah sebagaimana Surat Bank Indonesia No. 12/641/Dpbs, dan Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/111/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi Al-Tamlik, sehingga seluruh dalil Penggugat mengenai adanya pencampuran antara prinsip syariah dan prinsip dalam bank konvensional, adalah sangat mengada-ada.

Bahwa Tergugat I beranggapan seluruh dalil Penggugat hanya berdasarkan pada asumsi belaka yang tidak memiliki dasar hukum, karena Penggugat tidak dapat menjelaskan pelanggaran ataupun kesalahan Tergugat dalam Perjanjian dan atau dalam peraturan perundang-undangan, sehingga tepat kiranya apabila Majelis Hakim mengesampingkan dalil-dalil Penggugat;

3. Bahwa dalam replik Penggugat pada poin 3 yang menjelaskan bahwa Tergugat / telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan Tergugat I merupakan bank konvensional yang mengadakan Perjanjian berdasarkan ketentuan Perbankan Syariah dan adanya unsur kesengajaan dari Tergugat I untuk menutupi Prinsip Perbankan Konvensional diterapkan pada Perbankan Syariah, adalah dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum;

Bahwa sebagaimana dijelaskan pada poin 3 jawaban dan poin 2 duplik, Tergugat I memang bank konvensional yang dapat melakukan pembiayaan secara syariah karena telah mendapatkan izin dari Bank Indonesia untuk mengadakan unit usaha syariah, dan menjalankan prinsip syariah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI

No.27/DSN-MUI/11/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi Al-Tamlik. Sehingga hal ini membantah seluruh anggapan Penggugat yang mendalilkan Tergugat I adalah bank konvensional yang seharusnya tidak memberikan pembiayaan secara syariah;

Bahwa dalil Penggugat yang menyebutkan adanya unsur kesengajaan dari Tergugat I untuk menutupi Prinsip Perbankan Konvensional diterapkan pada Perbankan Syariah adalah sangat mengada-ada. Bahwa sebelum Penggugat dan Tergugat I membuat "Perjanjian", sebenarnya Penggugat sudah mengetahui bagaimana pemberian fasilitas pembiayaan KPR Syariah, sebagaimana dalam Surat Tergugat I yang ditujukan kepada Penggugat bertanggal 6 Mei 2016, dengan Nomor KPR002290001150430, perihal Surat Persetujuan Fasilitas (SPF) KPR Syariah.

4. Bahwa dalam replik Penggugat pada poin 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa perjanjian cacat hukum karena penerapan perbankan konvensional seolah dilaksanakan pada perbankan syariah, yang menggunakan perhitungan bunga berbunga, yang seharusnya sisa kewajiban yang harus dibayarkan oleh Penggugat adalah sebesar Rp2.045.000.000,00 adalah tidak benar dan mengada-ada.

Bahwa sebagaimana Tergugat I jelaskan pada poin-poin sebelumnya dalam jawaban dan duplik bahwa pemberian fasilitas kepada Penggugat sudah sesuai dengan prinsip syariah dan Tergugat I juga telah memberikan perincian terkait dengan kewajiban Penggugat.

Bahwa mengenai dalil Penggugat yang menyebutkan pengajuan lelang Tergugat I kepada Tergugat II terhadap SHM No 3256 atas nama Yulius Herry Purnomo mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat adalah tidak benar. Bahwa pengajuan lelang yang diajukan oleh Tergugat I adalah berdasarkan pada Syarat Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Pembiayaan Al Ijarah Al Muntahiyah Bi Al Tamlik No. SKU/0001-150430/N/MOR, tanggal 7 Mei 2015, jo. Perjanjian Pemberian Pembiayaan KPR IB-Al Ijarah Mintahuyah Bi Al Tamlik, dengan Akta No. 11 yang dibuatkan dihadapan Notaris

Chandra Tandya S.H., tanggal 7 Mei 2015, Jo. PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Apabila lelang yang diajukan oleh Tergugat I berindikasi cacat hukum, maka Tergugat II akan menolak permohonan lelang yang diajukan Tergugat I.

Bahwa mengenai dalil Penggugat yang menyebutkan bahwa Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I adalah cacat hukum dan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, adalah hal yang mengada-ada dan hanya merupakan asumsi tanpa mempunyai dasar hukum. Hal ini terlihat, baik dalam gugatan maupun dalam replik, Penggugat tidak dapat menunjukkan dan menjelaskan klausul dan atau perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I, maka kiranya Majelis Hakim dapat mengesampingkan dalil Penggugat tersebut.

5. Bahwa terhadap Replik Penggugat pada poin 5 yang pada pokoknya menuntut agar Tergugat I membayar dwangsom, adalah dalil yang tidak berdasar hukum, karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 606a Rv, serta yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 793 KISIP/1972, yang mana menyatakan terhadap uang paksa tidak berlaku terhadap tuntutan berupa sejumlah uang, serta gugatan Penggugat tidak memenuhi Pasal 180 HIR, sehingga petitum atas putusan *uitvoerbaar bij voorraad* sudah patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

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

- Menerima eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum.

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

Bahwa, untuk membuktikan dalil-dalilnya, Penggugat telah menyampaikan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta perjanjian Pemberian Fasilitas KPR IB-AI Ijarah Muntahiyah bi Al Tamlik (Ketentuan Khusus) tanggal 7 Mei 2015 Nomor 11 di depan Notaris Chandra Tandya, S.H., Jalan Pandan Nomor 18 Kota Surabaya, tidak dicocokkan dengan aslinya, tidak dileges dan dinazegelen (bukti P.1);
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3256 Kelurahan Kalisari Kecamatan Mulyorejo Kota Surabaya, tidak dicocokkan dengan aslinya, tidak dileges dan dinazegelen (bukti P.2);
3. Fotokopi Pengumuman lelang pertama eksekusi hak tanggungan tanggal 25 Maret 2019, tidak dicocokkan dengan aslinya, tidak dileges dan dinazegelen (bukti P.3);
4. Fotokopi Surat kepada Kepala kantor Pelayanan Kekayaan negara, Kepala Kantor PT. Balai lelang Tunjungan Surabaya dan PT. Bank Permata Tbk, tentang Permohonan Pencabutan Pelaksanaan lelang terhadap sertifikat hak milik Nomor 3256 atas nama Yulius Herry Purnomo, dicocokkan dengan aslinya, dileges dan dinazegelen (bukti P.4);
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Nomor 606/Div.Permata/Blt.Sby/X/2018 tanggal 19 Oktober 2018, perihal Pemberitahuan Proses Pra Lelang, dicocokkan dengan aslinya, dileges dan dinazegelen (bukti P.5);
6. Fotokopi Rekening Koran dari Bank Permata Nomor Nasabah 589385229N000GWI, atas nama Noni Haryono, dicocokkan dengan aslinya, dileges dan dinazegelen (bukti P.6);

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

1. Fotokopi Surat Persetujuan Fasilitas (SPF) KPR Syariah tanggal 06 Mei 2015 dari Bank Permata, dicocokkan dengan aslinya, dileges dan dinazegelen (bukti T1.1);

2. Fotokopi Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Pembiayaan Al Ijarah Al Muntahiyah bi Al Tamlik Nomor SKU/0001-150430/N/MOR dari Bank Permata, dicocokkan dengan aslinya, dileges dan dinazegelen (bukti T1.2);
3. Fotokopi Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR IB-Al Ijarah Muntahiyah b Al Tamlik tanggal 07 Mei 2015 dari Bank Permata, dicocokkan dengan aslinya, dileges dan dinazegelen (bukti T1.3);
4. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik Nomor 3256 Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, dicocokkan dengan aslinya, dileges dan dinazegelen (bukti T1.4);
5. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 119/2015 dari PPAT Chandra Tandya, S.H., dicocokkan dengan aslinya, dileges dan dinazegelen (bukti T1.5);
6. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Tanggungan Nomor 18615/2015 dari Badan Pertanahan Nasional RI, dicocokkan dengan aslinya, dileges dan dinazegelen (bukti T1.6);
7. Fotokopi Surat Peringatan I dari Permata Bank tanggal 22 Maret 2018, tidak dicocokkan dengan aslinya, dileges dan dinazegelen (bukti T1.7);
8. Fotokopi Surat Bank Indonesia Nomor 12/641/DPbS tanggal 7 Mei 2010 Perihal Laporan Produk dan Aktivitas Baru-PermataTerm Finance IB (Struktur IMBT dengan aset atas nama nasabah), dicocokkan dengan aslinya, dileges dan dinazegelen (bukti T1.8);
9. Fotokopi Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al Ijarah Al Muntahiyah Bi Al Tamlik*, dicocokkan dengan aslinya, dileges dan dinazegelen (bukti T1.9);

Bahwa, Penggugat tidak menyampaikan kesimpulannya dan Tergugat I menyampaikan kesimpulan secara tertulis yang pada pokoknya tetap sebagaimana dalam jawaban dan dupliknya, sedangkan Tergugat II dan Tergugat III tidak menyampaikan kesimpulan, sebagaimana dalam berita acara sidang perkara ini;

Bahwa, untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini ditunjuk pada hal-hal sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara ini memberi kuasa kepada **O'od Chrisworo, S.H., M.H., Berlian Ismail M., S.H., Dendy S. Abdi Nusa, S.H., M.Si., Budi Heriyanto, S.H. dan Supriadi, S.Pd., S.H.** Advokat, alamat di "Kantor Hukum O'od Chrisworo, S.H., M.H. & Partners", Jalan Kerinci Nomor 20, Perumahan Pepelegi Indah Waru, Kabupaten Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 6103/kuasa/11/2018, tanggal 12 November 2018 dan Tergugat I memberikan kuasa kepada **Donny Rustriyanti Dasuki, S.H., M.H., dkk**, advokat, yang berkantor di "Rustriyandi Raharjo Law Office" beralamat di Jalan Cikatomas II Nomor 1A, Rawa Barat, Kebayoran Baru, Jakarta 12180, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 253/2018, tanggal 04 Desember 2018, oleh karena itu terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan keabsahan surat kuasa khusus yang dibuat Penggugat dan Tergugat I serta kedudukan Penerima Kuasa sebagaimana pertimbangan berikut ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 123 ayat (1) HIR, Jis. SEMA Nomor 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 dan SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, menentukan syarat surat kuasa khusus harus memenuhi unsur kekhususan, yaitu secara jelas dan tegas menunjuk secara spesifik kehendak untuk berperkara dengan menunjuk perkara tertentu, di pengadilan tertentu sesuai kompetensi relatif pokok perkara dan harus mencantumkan identitas pihak yang berperkara begitu juga menyebut obyek yang disengketakan serta mencantumkan tanggal dan tanda tangan Pemberi Kuasa, syarat mana bersifat kumulatif. Berdasarkan ketentuan bahwa yang dapat bertindak sebagai kuasa / wakil dari Penggugat / Pemohon dan Tergugat / Termohon diantaranya adalah advokat

sebagaimana ketentuan pasal 32 Undang-Undang Nomor 18 tahun 2003 tentang Advokat;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Penggugat dan Tergugat I adalah para advokat yang telah disumpah oleh Pengadilan Tinggi setempat sebagaimana fotokopi Berita Acara Penyempahan yang telah dilampirkan dalam berkas perkara dan juga masih aktif sebagai Advokat sebagaimana Kartu Tanda Pengenal Advokat yang telah diperlihatkan di depan persidangan;

Menimbang, bahwa Surat Kuasa Khusus Penggugat Nomor 6103/kuasa/11/2018, tanggal 12 November 2018 dan Surat Kuasa Khusus Tergugat I Nomor 253/2018, tanggal 04 Desember 2018, ternyata telah memenuhi syarat formal surat kuasa, yaitu telah memenuhi unsur kekhususan, dimana secara jelas menunjuk perkara ekonomi syari'ah di Pengadilan Agama Surabaya dengan memuat materi telaah yang menjadi batas dan isi dari materi kuasa yang diberikan dan mencantumkan identitas para pihak berperkara serta telah mencantumkan tanggal dan tanda tangan Pemberi Kuasa, begitu juga Kartu Tanda Pengenal Advokat masih berlaku serta Penerima Kuasa telah disumpah oleh Pengadilan Tinggi setempat, maka Majelis Hakim berpendapat, bahwa surat kuasa khusus dimaksud dapat dinyatakan sah dan karenanya penerima kuasa harus pula dinyatakan telah mempunyai kedudukan dan kapasitas sebagai subjek hukum yang berhak melakukan tindakan hukum atas nama pemberi kuasa untuk beracara dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, juga melalui lembaga mediasi sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 01 tahun 2016 dengan mediator Pengadilan Agama Surabaya Drs. H. Abdul Syukur, S.H., M.H. hakim mediator pada Pengadilan Agama Surabaya, namun mediasi dinyatakan tidak berhasil mencapai kesepakatan;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari eksepsi Tergugat I adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat I melalui kuasanya mengajukan eksepsi terhadap gugatan Penggugat, dengan menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena apabila Penggugat dalam dalil gugatannya, mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilahirkan sehubungan dengan adanya pemberian fasilitas KPR IB - *Al Ijarah Mintahiyah Bi Al Tamlik* sebagaimana tertuang dalam akta yang dibuatkan di hadapan Notaris Chandra Tandya, S.H. Selain itu, dalam petitum Penggugat pada poin 4, menyatakan pemberian fasilitas KPR IB-Al Ijarah Mintahiyah Bi al Tamlik (ketentuan Khusus) dengan Akta No. 11 yang dibuatkan di hadapan Notaris Chandra Tandya, S.H., tanggal 7 Mei 2015 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian sudah seharusnya Penggugat menarik Notaris Chandra Tandya, S.H. sebagai pihak dalam perkara ini dan dalam Perjanjian Pemberian Pembiayaan, Penggugat telah memberikan jaminan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Yulius Herry Purnomo. Oleh karena objek jaminan bukan atas nama Penggugat akan tetapi atas nama Yulius Herry Purnomo, maka sudah seharusnya pemilik jadi jaminan ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini, dengan demikian maka gugatan ini kurang pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tentang gugatan Penggugat kurang pihak, menurut Majelis Hakim Tergugat I telah keliru dalam memahami dan mencermati dengan seksama terhadap gugatan Penggugat, maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat *a quo* telah memenuhi syarat formil sebuah gugatan dan pihak yang ditarik dalam gugatan ini telah lengkap, oleh karena itu eksepsi Tergugat pada bagian ini dipandang tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat I melalui kuasanya juga mengajukan eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) dengan alasan adanya pertentangan diantara petitum yang satu dengan yang lainnya dan dalam dalil-dalil gugatan penggugat juga mengandung ketidakjelasan, sehingga sudah tepat apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tentang gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), menurut Majelis Hakim Tergugat I telah keliru dalam memahami dan mencermati dengan seksama terhadap seluruh isi gugatan Penggugat, maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat *a quo* telah memenuhi syarat formil sebuah gugatan dan pihak yang ditarik dalam gugatan ini telah lengkap, oleh karena itu eksepsi Tergugat pada bagian ini dipandang tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah gugatan tentang perbuatan melawan hukum dalam perkara ekonomi syri'ah yang dilakukan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat I, oleh karena itu sesuai ketentuan Pasal 164 HIR kepada Penggugat dan Tergugat I diberikan kesempatan untuk membuktikan dalil-dalil gugatan maupun bantahannya secara berimbang;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat P.1 sampai dengan P.6;

Menimbang, bahwa bukti P.1 berupa fotokopi Akta perjanjian Pemberian Fasilitas KPR IB - *Al Ijarah Muntahiyah bi Al Tamlik* (Ketentuan Khusus) Nomor 11, tanggal 7 Mei 2015 yang dibuat di depan Notaris Chandra Tandy, S.H. membuktikan adanya perjanjian pemberian fasilitas KPR IB - *Al Ijarah Muntahiyah*

bi Al Tamlik (Ketentuan Khusus) antara PT. Bank Permata Tbk. dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti P.2 berupa fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik Nomor 3256 Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, adalah membuktikan kepemilikan tanah yang dijadikan sebagai agunan oleh Penggugat kepada PT. Bank Permata Tbk;

Menimbang, bahwa bukti P.3 berupa fotokopi Pengumuman lelang pertama eksekusi hak tanggungan, tanggal 25 Maret 2019, adalah membuktikan pengumuman lelang terhadap tanah yang diagunkan Penggugat kepada PT. Bank Permata Tbk;

Menimbang, bahwa bukti P.4 berupa fotokopi surat dari Penggugat kepada Kepala kantor Pelayanan Kekayaan Negara, Kepala Kantor PT. Balai Lelang Tunjungan Surabaya dan PT. Bank Permata Tbk, tentang Permohonan Pencabutan Pelaksanaan lelang terhadap sertifikat hak milik Nomor 3256 atas nama Yulius Herry Purnomo, adalah membuktikan mengenai permohonan dari Penggugat untuk mencabut pelaksanaan lelang terhadap sertifikat hak milik atas nama Yulius Herry Purnomo;

Menimbang, bahwa bukti P.5 berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Nomor 606/Div.Permata/Blt.Sby/X/2018, tanggal 19 Oktober 2018, adalah membuktikan adanya pemberitahuan proses pra lelang dari PT. Bank Permata Tbk. kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti P.6 berupa fotokopi Rekening Koran dari Bank Permata Nomor Nasabah 589385229N000GWI, atas nama Noni Haryono, adalah membuktikan rekening koran Penggugat dari PT. Bank Permata Tbk;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I mengajukan alat bukti surat T1.1 sampai dengan T1.9;

Menimbang, bahwa bukti T1.1 berupa fotokopi Surat Persetujuan Fasilitas (SPF) KPR Syariah tanggal 06 Mei 2015, membuktikan adanya persetujuan pemberian fasilitas KPR Syari'ah antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti T1.2 berupa fotokopi Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Pembiayaan *Al Ijarah Al Muntahiyah bi Al Tamlik* Nomor SKU/0001-150430/N/MOR dari Bank Permata, membuktikan adanya syarat dan ketentuan umum dalam pemberian fasilitas pembiayaan *Al Ijarah Al Muntahiyah bi Al Tamlik* yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti T1.3 berupa fotokopi Akta perjanjian Pemberian Fasilitas KPR IB - *Al Ijarah Muntahiyah bi Al Tamlik* (Ketentuan Khusus) Nomor 11, tanggal 7 Mei 2015, membuktikan adanya perjanjian pemberian fasilitas KPR IB - *Al Ijarah Muntahiyah bi Al Tamlik* (Ketentuan Khusus) antara PT. Bank Permata Tbk. dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti T1.4 berupa fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik Nomor 3256 Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, membuktikan adanya kepemilikan tanah atas nama suami Penggugat yang dijadikan sebagai agunan oleh Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti T1.5 berupa fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 119/2015, membuktikan adanya pemberian hak tanggungan dari Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti T1.6 berupa fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Tanggungan Nomor 18615/2015 dari Badan Pertanahan Nasional RI, membuktikan adanya pemberian hak tanggungan dari Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti T1.7 berupa fotokopi Surat Peringatan I, Surat Peringatan II dan Surat Peringatan III dari PT, Bank Permata Tbk., membuktikan adanya peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya kepada PT. Bank Permata Tbk.;

Menimbang, bahwa bukti T1.8 berupa fotokopi Surat Bank Indonesia Nomor 12/641/DPbS tanggal 7 Mei 2010 Perihal Laporan Produk dan Aktivitas Baru-PermataTerm Finance IB (Struktur IMBT dengan aset atas nama nasabah), membuktikan adanya izin dari Bank Indonesia kepada PT. Bank Permata Tbk. untuk membuat produk berupa Pembiayaan PermataTerm Finance iB (struktur

IMBT dengan aset atas nama nasabah) dengan akad *Ijarah Muntahia Bittamlik* (IMBT);

Menimbang, bahwa bukti T1.9 berupa fotokopi Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al Ijarah Al Muntahiyah Bi Al Tamlik*, membuktikan adanya produk perbankan dengan akad *Al Ijarah Al Muntahiyah Bi Al Tamlik* (IMBT);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatnya pada petitum angka 2 menuntut agar pengadilan menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I menyatakan apa yang dilakukan Tergugat I telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak bertentangan dengan hukum (peraturan), begitupun dengan norma-norma yang hidup dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa unsur gugatan tentang Perbuatan Melawan hukum sebagaimana dikehendaki dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca secara teliti gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada Tergugat ternyata Penggugat berkeinginan membeli dengan cara mengangsur Pada PT Bank Permata Syariah, akan tetapi pada saat penandatanganan Akad Kredit Pembiayaan diarahkan kepada Tergugat I (PT. Bank Permata Tbk) yang merupakan Bank Konvensional dan bukan Bank Syariah, akan tetapi isi akad yang dibuat seolah secara Syariah yakni Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR IB - *Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (Ketentuan Khusus);

Menimbang, bahwa tindakan / perbuatan yang dilakukan Tergugat menurut Penggugat adalah tindakan / perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*), namun Penggugat tidak menjelaskan secara rinci perbuatan Tergugat yang mana

yang melanggar hukum. Jika hukum itu berupa Undang-undang semestinya Penggugat menunjuk ada undang-undang yang dilanggarnya dengan mengemukakan pasal-pasal nya. jika Norma Hukum yang lain yang dimaksudkan maka seharusnya Para Penggugat mengemukakan Norma apa dan bagaimana bisa dilanggarnya, hal tersebut perlu dijelaskan supaya Tergugat tidak kesulitan dalam melakukan jawaban atau pembelaan baik berupa pengakuan ataupun penyangkalan (vide Pasal 1365 KUH Perdata dan Putusan *Arrest Hoge Raad* Tahun 1919 dalam perkara Cohen dan Lidenbaum yang diakui sebagai doktrin, yurisprudensi dan diikuti dalam praktek, yakni *kriteria melawan hukum yang dimaksud adalah bertentangan dengan undang-undang, tidak melaksanakan kewajiban hukum, melanggar hak subyek orang lain, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dalam pergaulan hidup bermasyarakat*);

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat (vide P.1 sampai dengan P.6) ternyata tidak dapat membuktikan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak beralasan hukum untuk itu gugatan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatnya pada petitum angka 3 menuntut agar pengadilan menyatakan keinginan Penggugat mendapatkan Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah secara Syariah akan tetapi oleh Tergugat I dibuatkan secara Konvensional seolah secara Syariah adalah bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I menyatakan pembiayaan yang diberikan Tergugat I telah sesuai dengan prinsip syariah dan telah sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan dan telah sesuai pula dengan Surat Bank Indonesia Nomor 12/641/Dpbs, tanggal 7 Mei 2010 serta sesuai pula dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/111/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi Al-Tamlik*;

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan "Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya". Dari ketentuan tersebut dapat difahami, bahwa yang dimaksud Perbankan Syariah termasuk di dalamnya Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan "yang dimaksud dengan Unit Usaha Syariah adalah Unit Kerja dari Kantor Pusat Bank Umum Konvensional yang berfungsi sebagai Kantor Induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah, atau unit kerja di Kantor Cabang dari suatu bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan / atau unit syariah".

Menimbang, bahwa dari ketentuan peraturan perundang-undangan *a quo* terbukti Bank Konvensional dapat menjalankan kegiatan usaha syariah dalam bentuk Unit Usaha Syariah. Dengan demikian maka PT. Bank Permata Tbk. sebagai Bank Umum Konvensional dapat menjalankan kegiatan Unit Usaha Syariah dalam bentuk Pemberian Fasilitas KPR IB - *Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (vide bukti T1.8 dan T1-9);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka gugatan Penggugat yang menyatakan keinginan Penggugat mendapatkan Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah secara Syariah akan tetapi oleh Tergugat I dibuatkan secara Konvensional seolah secara Syariah adalah bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, tidak beralasan hukum untuk itu gugatan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatnya pada petitum angka 4 menuntut agar pengadilan menyatakan Pemberian Fasilitas KPR IB - *Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (Ketentuan Khusus) dengan Akta Nomor 11 yang dibuat

di hadapan Notaris Chandra Tandya, S.H. tanggal 7 Mei 2015 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I menyatakan Penggugat tidak mampu menunjukkan pada bagian mana dari Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR IB - *Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* dengan Akta Nomor 11, tanggal 7 Mei 2015 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Chandra Tandya, S.H., ("Perjanjian") tidak sah dan tidak sesuai dengan prinsip syariah;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengakui adanya Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR IB - *Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (Ketentuan Khusus) dengan Akta Nomor 11 yang dibuat di hadapan Notaris Chandra Tandya, S.H. tanggal 7 Mei 2015 dari Tergugat I kepada Penggugat dan Juga Penggugat telah mengajukan bukti P.1 dan Tergugat juga mengajukan bukti yang sama (T1.3), maka adanya Pemberian Fasilitas KPR IB - *Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (Ketentuan Khusus) adalah terbukti adanya;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan ""Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Oleh karena itu Perjanjian Pengugat dengan Tergugat yang tertuang dalam Akta Nomor 11, yang dibuat di hadapan Notaris Chandra Tandya, S.H., tanggal 7 Mei 2015 adalah sah menurut Hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka gugatan Penggugat yang menyatakan Pemberian Fasilitas KPR IB - *Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (Ketentuan Khusus) dengan Akta Nomor 11 yang dibuat di hadapan Notaris Chandra Tandya, S.H. tanggal 7 Mei 2015 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, tidak beralasan hukum untuk itu gugatan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatnya pada petitum angka 5 menuntut agar pengadilan menyatakan Pemberian Fasilitas Kepemilikan Rumah Tergugat untuk diadakan Pembaharuan secara Perbankan Syariah sesuai UU, No. 21 Tahun 2008 sebesar Rp2.045.000.000,00 (dua milyar empat puluh lima juta

rupiah) setelah adanya pembayaran Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I menyatakan sebelum Penggugat dan Tergugat I membuat "Perjanjian", sebenarnya Penggugat sudah mengetahui bagaimana pemberian fasilitas pembiayaan KPR Syariah, sebagaimana dalam Surat Tergugat I yang ditujukan kepada Penggugat tanggal, 6 Mei 2015, dengan Nomor KPR002290001150430, perihal Surat Persetujuan Fasilitas (SPF) KPR Syariah. Yang mana telah dijelaskan bahwa Tergugat I menyetujui memberikan fasilitas *Ijarah Al Muntahiyah Bi Al Tamlik* kepada Penggugat, dengan nilai sebesar Rp3.545.000.000,00 (tiga milyar lima ratus empat puluh lima juta rupiah), dengan nilai kontrak sewa sebesar Rp7.053.550.532,00 (tujuh milyar lima puluh tiga juta lima ratus lima puluh ribu lima ratus tiga puluh dua rupiah) untuk jangka waktu kontrak sewa selama 180 (seratus delapan puluh) bulan;

Menimbang, bahwa poin-poin dalam Surat Perjanjian Fasilitas kemudian dituangkan dalam bentuk "Perjanjian" (vide T1.1), sehingga segala klausul yang termuat dalam isi "Perjanjian" harus dipatuhi oleh Penggugat dan Tergugat I. Dalam Pasal 2 "Perjanjian" disebutkan "atas permohonan Nasabah kepada bank, bank setuju untuk memberikan kepada Nasabah dan berjanji untuk memberikan fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip *Al Ijarah al Muntahiyah Bi Al Tamlik* dengan cara menyediakan dan selanjutnya menyerahkan objek sewa kepada Nasabah dan Nasabah kemudian akan menyewa objek sewa dari Bank, dan Nasabah setuju untuk menerima fasilitas dari bank dengan kondisi ketentuan sebagaimana diatur dalam "Perjanjian" poin 2.1 yang menyatakan "Bank setuju untuk memberikan kepada Nasabah dan Nasabah setuju untuk menerima Fasilitas Pembiayaan KPR iB *Al Ijarah Muntahiyah bi Al Tamlik* (selanjutnya disebut "faslitas") dalam mata uang Rupiah dari Bank dengan pagu fasilitas sebesar Rp3.545.000.000,00 (tiga miliar lima ratus empat puluh lima juta rupiah) untuk jangka waktu fasilitas 180 (seratus delapan puluh) bulan, yang dimulai sejak tanggal penarikan pertama fasilitas, dengan obyek sewa adalah sebidang tanah

dan bangunan di Pakuwon City, Florence J-5/15 (dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tertulis : Jalan Kalisari Indah V/15, (lama : Perum. Florence Kav. J-5/15);

Menimbang, bahwa dari ketentuan dalam perjanjian tersebut, kemudian dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (2.6) "Perjanjian" mengenai biaya sewa yang harus dibayarkan oleh Penggugat ditentukan "Nasabah menyetujui bahwa untuk pemberian fasilitas, Nasabah berkewajiban membayar biaya sewa, biaya administrasi, premi asuransi, dan biaya-biaya lainnya yang besarnya sebagaimana tercantum dalam SPF Nomor KPRO02290001150430, tanggal 06 Mei 2015, dalam hal terdapat perubahan dana tau penambahan dan atau pembaharuannya, bank akan memberikan pemberitahuan sebelumnya kepada Nasabah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa biaya sewa sebagaimana yang tercantum dalam "Perjanjian) merupakan biaya yang dibebankan bank kepada Nasabah atas manfaat objek sewa. Bank dan Nasabah setuju menyesuaikan biaya setiap 3 (tiga) bulan dengan rumus $(BI\ Rate + 9\%) - Diskon$. Bahwa pembayaran biaya sewa dilakukan sesuai dengan jadwal pembayaran yang dinyatakan dalam Lampiran I "Perjanjian" dan setiap pembayaran biaya sewa atau kewajiban Nasabah kepada bank dilakukan di Kantor bank atau di tempat lain yang ditunjuk bank, atau melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama Nasabah di Bank;

Menimbang, bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan angsuran Penggugat dinyatakan hilang karena harus membayar bunga. Bahwa dari klausula-klausula "Perjanjian" tidak ada satu pun klausula yang menyatakan pembayaran kepada Tergugat I berupa bunga. Adapun yang ada adalah pembayara biaya sewa (*ujrah*) yang mana telah disepakati sebagaimana "Perjanjian", besarnya biaya sewa dihitung dengan rumus $(BI\ Rate + 9\%) - Diskon$. Dan untuk rinciannya telah Tergugat I lampirkan dalam lampiran "Perjanjian", disebutkan pembayaran angsuran perbulan yang harus dibayarkan oleh Penggugat berupa Pokok + Margin (keuntungan) = Nilai Sewa;

Menimbang, bahwa dalam Surat Perjanjian Fasilitas dijelaskan apabila Penggugat akan melakukan pelunasan yang dipercepat maka syaratnya adalah:

- Pelunasan yang dilakukan sebelum 3 tahun, maka nasabah dikenakan biaya pelunasan dipercepat sebesar Rp. 2% dari nilai pokok yang dilunasi;
- Pelunasan seluruhnya yang dilakukan setelah 3 tahun, maka nasabah dikenakan biaya pelunasan dipercepat sebesar 2% dari nilai pokok yang dilunasi dengan nilai maksimum Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- Pelunasan sebagian yang dilakukan setelah 3 tahun, maka nasabah dikenakan biaya pelunasan dipercepat sebesar 2% dari nilai pokok yang dilunasi dengan nilai maksimum Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- Keseluruhan *outstanding* pokok dan margin bulan berjalan harus dibayar lunas oleh nasabah;

Menimbang, bahwa ternyata sejak bulan April 2018 Penggugat tidak membayar kewajiban kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat apabila akan melakukan pelancaran lagi kewajiban (tunggakan bulan April sampai dengan bulan November 2018), maka total yang harus dibayar Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp363.783.138,00 (tiga ratus enam puluh tiga juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu seratus tiga puluh delapan rupiah), sedangkan apabila Penggugat mau melakukan pelunasan per tanggal 31 November 2018 adalah sebesar Rp3.717.157.076,00 (tiga miliar tujuh ratus tujuh belas juta seratus lima puluh tujuh ribu tujuh puluh enam rupiah) dengan perincian:

Sisa Hutang (O/S) Pokok	Rp. 3.236.151.035,
Tunggakan Margin	Rp. 262.978.284,
Margin berjalan (akru margin)	Rp. 27.507284,
Denda	Rp. 2.800.000,
Penalty Pelunasan	Rp. 63.128.658,
Total	Rp. 3.529.565.261,
Pembatalan Lelang	Rp. 124.591.815,
Total seluruhnya	Rp. 3.717.157.076,

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka gugatan Penggugat yang menyatakan agar pengadilan menyatakan Pemberian Fasilitas Kepemilikan Rumah Tergugat untuk diadakan Pembaharuan

secara Perbankan Syariah sesuai UU, No. 21 Tahun 2008 sebesar Rp2.045.000.000,00 (dua milyar empat puluh lima juta rupiah) setelah adanya pembayaran Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), tidak beralasan hukum untuk itu gugatan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatnya pada petitum angka 6 menuntut agar pengadilan menyatakan pengajuan lelang Tergugat I kepada Tergugat II kepada Balai Lelang Swasta terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 3256 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I menyatakan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I karena Penggugat sejak bulan April 2018 sampai dengan bulan November 2018 tidak lagi melakukan kewajiban kepada Tergugat I, padahal Tergugat I telah 3 kali memberikan peringatan kepada Penggugat agar melakukan kewajibannya kepada Tergugat I dengan diberikan Surat Peringatan I tanggal 22 Maret 2018, Surat Peringatan II tanggal 11 April 2018, Surat Peringatan III tanggal 24 April 2018, namun hingga saat ini Penggugat tidak juga melakukan kewajibannya kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf a, Syarat Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Pembiayaan *Al Ijarah Al Muntahiyah Bi Al Tamlik* Nomor SKU/0001-150430/N/MOR, tanggal 7 Mei 2015 (vide bukti T1-2), menyebutkan "kelalaian / pelanggaran dalam akad terjadi apabila Nasabah dana atau penjamin, tidak dapat melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan Akad atau lalai melaksanakan suatu kewajiban atau melanggar salah satu atau seluruh ketentuan yang termaktub dalam akta". Selanjutnya dalam Pasal 2 ayat (2.9.1) "Perjanjian" disebutkan "Apabila keterlambatan pembayaran telah melewati 30 (tiga puluh) hari kalender dan Nasabah belum juga melaksanakan kewajibannya, maka Bank dapat menyatakan bahwa Nasabah telah cidera janji". Dengan demikian jelaslah bahwa Penggugat tidak lagi melakukan kewajiban pembayaran angsuran kepada Tergugat I, maka Penggugat telah melakukan kelalaian;

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian Pemberian Pembiayaan KPR IB - *Al Ijarah Mintahiyah Bi al Tamlik* (Ketentuan Khusus) yang tertuang dalam Akta

Nomor 11 yang dibuatkan di hadapan Notaris Chandra Tandya, S.H., tanggal 7 Mei 2015, Penggugat telah memberikan jaminan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3256/Kelurahan Kalisari, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal, 22 Februari 2006, Nomor: 3100/Kalisari/2006, seluas 162 M2, atas nama Yulius Herry Purnomo, yang terletak di Pakuwon City, Florence Kav. 5-5/15, Jalan Kalisari Indah V/15, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya dan oleh karena Penggugat telah lalai atau cedera janji, maka sebagaimana ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyebutkan "apabila debitur cedera 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", serta Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Nomor 119/2015, tanggal 14 Juli 2015 (vide bukti T1.5), yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Chandra Tandya, SH, PPAT di Kota Surabaya. Oleh karena Penggugat telah melakukan kelalaian atau cidera janji, selanjutnya Tergugat I melakukan lelang terhadap objek Hak Tanggungan yang dijaminakan oleh Penggugat. Dengan demikian, maka pengajuan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II sudah sah secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka gugatan Penggugat yang menyatakan agar pengadilan menyatakan pengajuan lelang Tergugat I kepada Tergugat II kepada Balai Lelang Swasta terhadap Sertifikat Hak Milik No. 3256 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, tidak beralasan hukum untuk itu gugatan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatnya pada petitum angka 7 menuntut agar pengadilan menghukum Tergugat I untuk membayar uang ganti rugi materiel maupun in-materiel kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan diperhitungkan bunga sebesar 2 % sebulan sejak diputuskannya perkara ini hingga Tergugat I menyelesaikan kewajibannya kepada

Penggugat dan Penggugat dalam surat gugatnya pada petitum angka 8 menuntut agar pengadilan menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan serta Penggugat dalam surat gugatnya pada petitum angka 9 menuntut agar gugatan Penggugat dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat ditolak, maka gugatan Penggugat tentang pembayaran ganti rugi, gugatan tentang pembayaran uang paksa (*dwangsom*) dan gugatan Penggugat dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi, tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* Penggugat dikalahkan, maka sesuai ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR kepada Penggugat dibebani untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini 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;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp791.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)

Demikian, putusan ini dijatuhkan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang dilangsungkan pada hari Senin tanggal 25 Juli 2019 Masehi, bertepatan dengan tanggal 22 *Dzulqa'dah* 1440 *Hijriyah* oleh kami

Majelis Hakim yang terdiri dari **Dr. H. Tamat Zaifudin, Drs., M.H.** selaku Ketua Majelis, **Drs. Saifudin, M.H.** dan **Moh. Jatim, S.Ag., M.H.I.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh **Fifit Fitri Lutfianingsih, S.H., M.H., M.M.** sebagai Panitera Pengganti, putusan mana pada hari itu juga dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I serta tanpa hadirnya Tergugat II dan Tergugat III;

Ketua Majelis,

ttd

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

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

ttd

ttd

Drs. Saifudin, M.H.

Moh. Jatim, S.Ag., M.H.I.

Panitera Pengganti,

ttd

Fifit Fitri Lutfianingsih, S.H., M.H., M.M.

Perincian biaya perkara:

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya proses	Rp.	50.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp.	700.000,-
4. Biaya Redaksi	Rp.	5.000,-
5. Biaya Materai	Rp.	6.000,-
<hr/>		
Jumlah	Rp.	791.000,-

(tujuh ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)