



P U T U S A N

Nomor 126/Pdt.Bth/2022/PN Sby

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan bantahan pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**FAUZI PRIAMBODO;** Nik: 3517052907740003, Tempat/Tanggal Lahir: Mojokerto, 29 Juli 1974, Umur: 48 Tahun, Laki-laki, Islam, Karyawan Swasta, Status Perkawinan: Kawin, Alamat: Taman Tiara Regency C-2 No. 9, RT :051/RW: 013, Desa pagerwojo, Kec :Buduran, Sidoarjo, Selanjutnya disebut .....**PELAWAN.**

Dalam hal ini diwakili kuasanya: **MOCH. ILHAM, S.H.I.,M.H.I. dkk, semuanya** Advokat dan Konsultan Hukum pada **Kantor Lembaga Penyuluhan dan Bantuan Hukum PW.NU Jawa Timur (LPBHNU JATIM)**, beralamat di Jln. Masjid Al – Akbar Timur No. 9, berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Januari 2022;

**M E L A W A N :**

1. **PT. Bank OCBC NISP TBK**, berkedudukan hukum di OCBC NISP Tower Jalan Prof. Dr. Satrio Kav. 25 Jakarta Selatan 12940, selanjutnya disebut sebagai .....**TERLAWAN I;**
2. **IKMAL PUTRA S.H., M.E.**, beralamat di Perum Palm Spring Regency Blok C-65, Kel : Jambangan, Kec : Jambangan, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai..**TERLAWAN II;**
3. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA Dan LELANG SURABAYA**, beralamat di Jl. Indrapura No. 5, Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Selanjutnya disebut sebagai .....**TERLAWAN III;**
4. **KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I**, beralamat di Jl. Taman Puspa Raya No. 10 Kel. Sambikerep, Kecamatan Sambikerep, Selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERLAWAN;**

Pengadilan Negeri tersebut:

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;



Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 126/Pdt G/2022/PN.Sby., tentang penunjukan Majelis Hakim;

Setelah memperhatikan bukti surat yang diajukan oleh Terlawan I;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan perlawanannya tertanggal **4 Februari 2022**, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 7 Februari 2022, dalam Register Nomor 126/Pdt Bth/2022/ PN.Sby., telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa PELAWAN adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gayungsari barat X No. 32 gayungan Surabaya, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 542, seluas 324M2 atas nama Fauzi Priambodo (Pelawan), selanjutnya disebut obyek perkara;
2. Bahwa semula antara PELAWAN dengan TERLAWAN I pernah terjadi hubungan hukum, dimana PELAWAN hanya selaku Debitur atas utang dari TERLAWAN I (selaku Kreditur), yaitu sebagaimana dibuktikan atas dokumen – dokumen sebagai berikut :
  - a. Akad Pembiayaan Musyarakah Muatanaqisah tertanggal 28 Februari 2018, Nomor : 134, yang dibuat dihadapan Evy Retno Budiarty, S.H., M.H., Notaris di Surabaya;
  - b. Akad Ijarah tertanggal 28 Februari 2018, No. 135, yang dibuat dihadapan Evy Retno Budiarty, S.H., M.H., Notaris di Surabaya;
3. Bahwa pada Akad Pembiayaan Musyarakah Muatanaqisah tertanggal 28 Februari 2018, Nomor : 134, sebagaimana disebutkan dalam pasal I :

**Perincian Fasilitas Pembiayaan Musyarakah Mutaqisah ;** Para Pihak sepakat, dan dengan ini saling mengangkat diri satu terhadap yang lain, untuk membeli barang secara musyarakah mutanaqisah sebagai berikut :

  - Porsi kepemilikan Bank : Rp. 5.141.000.000,- (lima milyar empat ratus empat belas juta rupiah);
  - Porsi kepemilikan nasabah : Rp. 601. 987.500,- (enam ratus satu juta Sembilan ratus delapan puluh sebilan ribu lima ratus rupiah)
  - Objek Pembiayaan (barang) : Jalan Gayungsari Barat X Nomor 32 Gayungan, Gayungan Surabaya, Jawa Timur – 60235, SHM (sertipikat hak milik) Nomor : 542/kelurahan gayungan.
  - Jangka Waktu Pembiayaan : 120 (serratus dua puluh) bulan terhitung sejak pertama kalinya pencairan pembiayaan ke rekening NASABAH.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nisbah Bagi Hasil Awal : Rp. 6.015.987.500, (enam milyar lima belas juta Sembilan ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah).
  - Keuntungan Untuk Bank : 89,99 % : (delapan puluh Sembilan koma Sembilan puluh Sembilan persen).
  - Keuntungan untuk nasabah : 10,01 % (sepuluh koma satu persen).
  - Biaya Administrasi : 54.140.000,- (lima puluh empat juta seratus empat puluh ribu rupiah).
  - Denda keterlambatan : 0.1% (satu per mil) per hari yang dihitung dari jumlah yang tertunggak.
  - Agunan : sebidang tanah sertifikat hak milik, Nomor : 542/ kelurahan gayungan, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi, tanggal 09 juni 1993, nomor : 6765/1993, luas 324 M2 dengan nomor identifikasi bidang tanah (NIB) 03547, dan surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), Nomor Objek Pajak (NOP) : 35.78.032.003.023-0058.0, tertulis atas nama LUKMAN HAKIM, Terletak di : - propinsi ; Jawa Timur, Kota ; Surabaya dahulu kotamadya Surabaya, Kecamatan : Gayungan, Kelurahan : Gayungan, Jalan : Gayungsari Barat X/32, surat pemberitahuan pajak terhutang;
4. Bahwa selanjutnya Pelawan telah melakukan pembayaran angsuran pada tiap bulannya sebesar Rp. 63.560.924,- (enam puluh tiga juta lima ratus enam puluh ribu Sembilan ratus dua puluh empat rupiah) dari tanggal 28 Februari 2018 sampai dengan awal tahun 2020 berjalan lancar, namun awal mula kemunculan dari Pandemi yang berupa **Covid 19**, usaha Pelawan mengalami penurunan sehingga tidak mampu untuk mengangsur seperti biasanya.
5. Bahwa dengan adanya kendala pembayaran angsuran tersebut, karena Pelawan menyadari untuk tetap memenuhi kewajibannya dengan rasa penih tanggung jawab makan Pelawan mengirimkan surat via email tanggal 09 Februari 2021 kepada Terlawan I, kemudian Terlawan I menanggapinya melalui suratnya tertanggal 12 April 2021 Nomor : 122/ARM-Cons-pn/IV/2021 yang pada pokoknya menerangkan belum dapat mengabulkan permohonan Pelawan tersebut.
6. Bahwa karena Terlawan I belum dapat mengabulkan permohonan Pelawan, Pelawan tetap berusaha berkomunikasi dengan Terlawan I dengan kembali mengirimkan surat kepada Terlawan I pada tanggal 16 April 2021 yang isinya pada pokoknya Pelawan masih beritikad baik untuk

Halaman 3 Putusan Nomor 126/Pdt.Bth/2022/PN Sby



dapat melunasi hutangnya, akan tetapi setelah sekian lama menunggu Terlawan I tidak ada tanggapan dan selanjutnya secara mendadak tanpa ada surat peringatan sebelumnya dari Terlawan I kepada Pelawan, Pelawan kemudian menerima surat dari Terlawan I pada tanggal 15 september 2021 Nomor : 0234H/ARM-CONS-WM/LL/VII/2021 perihal surat pemberitahuan lelang, dimana dalam surat tersebut menerangkan akan dilakukan pelelangan pada tanggal 23 September 2021 bertempat di kantor Terlawan III yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), akan dilakukan Pelelangan atas obyek jaminan.

7. Bahwa dengan adanya surat dari Terlawan I tentang pelelangan tersebut selanjutnya Pelawan berdasarkan itikat baik untuk segera menyelesaikan utangnya kepada Terlawan I, Pelawan kemudian mengirimkan surat kepada Terlawan I tertanggal 22 Oktober 2021 perihal surat tanggapan atas pemberitahuan lelang yang pada pokoknya agar Terlawan I dimohon untuk tidak melakukan lelang. Namun atas surat Pelawan tersebut tidak ada tanggapan dari Terlawan I hingga pada akhirnya Terlawan I kembali memberitahukan kepada Pelawan melalui suratnya tertanggal 02 Nopember 2021 yang pada pokoknya menerangkan akan dilakukan pelelangan atas obyek jaminan pada tanggal 10 Nopember 2021.
8. Bahwa keadaan Pelawan yang kesulitan mengangsur adalah bukan gagal bayar karena Pada saat itu situasi perekonomian sangat buruk karena Pandemi Covid-19 dan hal tersebut diluar kendali Pelawan (*Force Majeur*), akan tetapi Terlawan I melalui Terlawan III tetap melakukan pelelangan terhadap Objek Jaminan.
9. Bahwa kemudian, Terlawan II ditetapkan sebagai pemenang lelang sesuai Grose Risalah Lelang Nomor : 1372/45/2021 tanggal 10 Nopember 2021, kemudian berdasarkan risalah lelang tersebut Turut Terlawan membaliknama Objek Jaminan (Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 542 Luas Tanah : 342 M2, gambar situasi No.6765/1993, tanggal 09-05-1993 setempat dikenal dengan Jalan Gayungsari Barat X Nomor 32 Kel : Gayungan, Kec : Gayungan, Kota Surabaya, Jawa Timur – 60235, ) menjadi atas nama Terlawan II;
10. Bahwa Pasal 1245 KUH Perdata menyebutkan :  
*“Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan sesuatu atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan sesuatu perbuatan yang terlarang baginya.”*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa uraian diatas, terbukti apabila Para Terlawan melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melelang objek jaminan pada saat Pelawan mengalami kesulitan ekonomi, karena keadaan bencana alam atau Covid 19 yang melanda Negara Kesatuan Republik Indonesia;
12. Bahwa oleh karena dasar yang diajukan oleh PELAWAN di atas, sesuai dan beralasan hukum sehingga patut pula untuk mendapatkan pertimbangan hukum, sehingga permohonan dari TERLAWAN II untuk mengajukan Eksekusi Pengosongan dan yang telah ditetapkan oleh Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya berdasarkan dalam perkara No. 85/Eks/2021/PN.Sby., haruslah dibatalkan, karena lelang yang dilakukan oleh Terlawan I tidak beritikad baik dan bertentangan dengan peraturan undang-undang yang berlaku, karena Pelawan selalu beritikad untuk membantu mencari pembeli atas obyek Jl. Gayungsari barat X No. 32 gayungan Surabaya, sebagaimana dimaksud dalam **Sertifikat Hak Milik No. 542, seluas 324M2 atas nama Fauzi Priambodo/Pelawan**, dan Pelawan merasa tidak pantas dengan harga lelang yang dilakukan oleh Terlawan I karena tidak sesuai harga yang sewajarnya;
13. Bahwa Perlawanan ini diajukan dengan berdasarkan bukti – bukti yang sah dan otentik menurut hukum, karenanya sangat layak untuk dikabulkan.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, serta demi keadilan dan kepastian hukum, maka dengan ini Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Perlawanan dari **PELAWAN** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **PELAWAN** adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gayungsari barat X No. 32 gayungan Surabaya, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 542, seluas 324M2 atas nama Fauzi Priambodo;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku Penetapan Sita Eksekusi Nomor : 85/EKS/2021/PN.Sby ;
4. Menyatakan Grose Risalah Lelang Nomor : 1372/45/2021 tanggal 10 Nopember 2021 tidak dapat dijadikan dasar pengalihan hak dari nama **PELAWAN** menjadi nama **TERLAWAN II** ;
5. Menghukum **TERLAWAN I, TERLAWAN II** dan **TERLAWAN III** untuk tunduk dan mematuhi putusan dalam perkara ini ;

Halaman 5 Putusan Nomor 126/Pdt.Bth/2022/PN Sby

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum **TURUT TERLAWAN** untuk tunduk dan mematuhi putusan dalam perkara ini ;
7. Menghukum **PARA TERLAWAN** secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilny (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan menghadap Pelawan hadir menghadap Kuasanya tersebut, sedang:

- **Untuk Terlawan I**, datang menghadap Kuasanya bernama : Mirah Permatasari, S.H., - Satra Wardi, S.H., - Ace Basita Seizoria, S.H., M.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Maret 2022;
- **Untuk Terlawan II**. datang menghadap Kuasanya bernama : Davy Hindranata, S.H., M.H., - Rizky Anggara Yoga Pratama, S.H., - Cresida Mutiara Puspitasari, S.H., Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Maret 2022;
- **Untuk Terlawan III**. datang menghadap Kuasanya bernama : Andy Pardede – Diana Sari – Awalludin Ikhwan – Grace Teguh Kinanti – Khoirul Muslinah – Hati Yuni Kustiningsih – Rita Kartika Wardani, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Februari 2022 dan Surat Tugas Nomor ST-24/WKN.10/KNL.01/2022 tanggal 4 Maret 2022;
- **Untuk Turut Terlawan**, menghadap Kuasanya bernama : Syaifuddin Al Hakim, A.Ptnh – Gufron Munif, SH., - Hariyanto, SH., - Arief Budi Setiawan, ST - Aguz Zaenuri, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Maret 2022 dan Surat Perintah Tugas Nomor 1096/ST-35.78/III/2022 tanggal 4 Maret 2022;

Menimbang, bahwa menunjuk Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor: 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim menunjuk WIDIARSO, SH.,MH Hakim PN Surabaya sebagai mediator untuk mendamaikan para pihak namun mediasi tidak berhasil sebagaimana Laporan Mediator tanggal 25 Mei 2022, selanjutnya sidang dilanjutkan dengan pembacaan surat perlawanan Pelawan dan Pelawan menyatakan tidak ada perubahan pada perlawanannya;

Menimbang, bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut Terlawan- Terlawan dan Turut Terlawan telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

JAWABAN TERLAWANAN I:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Terlawan I menolak bantahan/perlawanan Pelawan, kecuali yang secara tegas-tegas diakui dalam persidangan ini;
2. EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS

Halaman 6 Putusan Nomor 126/Pdt.Bth/2022/PN Sby



Pelawan tidak memiliki hak karena Pelawan tidak melaksanakan kewajibannya.

Pasal 1338 (1) BW yang menyatakan bahwa, "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini berarti bahwa pihak-pihak yang terlibat di dalam perjanjian tersebut, masing-masing memiliki hak dan kewajibannya sendiri-sendiri. Apabila ada pihak yang tidak melakukan kewajibannya (prestasinya) maka pihak tersebut **TIDAK BERHAK** menuntut pihak lain untuk melakukan kewajibannya (prestasinya).

Di dalam perkara *a quo*, Fakta hukumnya **justru Pelawan yang telah melakukan cedera janji/wanprestasi kepada Terlawan I**. Menurut pakar hukum R. Subekti, seseorang dapat dinyatakan melakukan wanprestasi apabila :

- *Tidak melakukan sesuatu yang seharusnya disanggupi*
- *Melakukan sesuatu tidak sebagaimana mestinya*
- *Melakukan sesuatu dengan semestinya, namun terlambat dari waktu yang diperjanjikan*
- *Melakukan sesuatu yang tidak seharusnya dilakukan*

Dengan adanya pernyataan lalai dari Terlawan I kepada Pelawan, yaitu Surat Peringatan I, II dan III maka sudah cukup membuktikan bahwa Pelawan telah lalai melaksanakan kewajibannya sesuai Perjanjian Kredit Nomor : 147/CL-SBY/HRA//2016 tertanggal 20 Mei 2016 dan untuk itu Pelawan tidak berhak menuntut Terlawan I atas dasar apapun yang berkaitan dengan Perjanjian *a quo*.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya agar menolak bantahan/perlawanan Pelawan seluruhnya, atau setidaknya menyatakan bantahan/perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.

### 3. EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM

#### Bantahan/perlawanan Pelawan Kurang Pihak

Bahwa, pihak-pihak yang tidak dilibatkan dalam perkara ini ada cukup banyak. Yaitu Notaris Evy Retno Budiarty, S.H., M.H. selaku Notaris yang membuat akad ijarahperjanjian *incasu*, serta Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 sebagai pihak terkait yang menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan *incasu*.

Sebagaimana ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUHT dikatakan bahwa pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/SIP/1980 tertanggal 22 Maret 1980 yang menyatakan :

*“Untuk bantahan/pedawanan yang para pihaknya tidak lengkap, maka bantahan/perlawanan tersebut tidak dapat diterima”;*

Oleh karenanya bantahan/perlawanan Pelawan yang tidak menarik/menjadikan, pihak-pihak tersebut diatas sebagai pihak dalam bantahan/perlawanan perkara ini, menjadikan Bantahan/perlawanan Pelawan *kurang pihak (Plurium Litis Consortium)*,

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya agar menolak bantahan/perlawanan Pelawan seluruhnya, atau setidaknya menyatakan bantahan/perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*)

Apabila Majelis Hakim dalam perkara a quo berpendapat lain, maka:

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang Terlawan I kemukakan pada bagian Eksepsi mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban dalam pokok perkara a quo;
2. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas-tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan I dalam Jawaban ini;
3. Bahwa untuk meluruskan persepsi Majelis Hakim, maka dengan ini Terlawan I akan menjelaskan fakta hukum yang sebenarnya terjadi sebagai berikut:
  - a. Pelawan adalah debitur dari Terlawan I yang telah terikat dalam perjanjian kredit Syariah sejak tahun 2018 yang dituangkan dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor 134;
  - b. Dalam akadnya tersebut, Pelawan dan Terlawan I telah menyatakan saling ridha (rela hati) untuk mematuhi ketentuan- ketentuan yang ada dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqirah a quo;
  - c. Objek yang menjadi milik bersama kedua belah pihak, sebagaimana diterangkan dalam akad pembiayaan musyarakah mutanaqirah a quo adalah sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 09 Juni 1993, Nomor 6765/1993 seluas 324 m2 sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 542/Kelurahan Gayungan (*untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa*);

Halaman 8 Putusan Nomor 126/Pdt.Bth/2022/PN Sby



- d. Selain akad pembiayaan musyarakah mutanaqirah, Pelawan dan Terlawan I juga terikat dalam suatu Akad Ijarah dengan Nomor 132 tertanggal 28 Februari 2018. Dimana di dalam akad ijarah tersebut, Pelawan telah sepakat untuk menyewa dan mengambil manfaat atas tanah dan bangunan rumah yang telah dibeli oleh Pelawan dan Terlawan I bersama-sama berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqirah *a quo* dengan harga sewa senilai Rp 36.346.591, - (tiga puluh enam juta tiga ratus empat puluh enam ribu lima ratus sembilan puluh satu rupiah);
  - e. Untuk menjamin perlindungan hukum bagi Terlawan I maka diterbitkanlah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) atas objek sengketa yang dimaksud;
  - f. Di dalam pelaksanaannya, ternyata terbukti bahwa Pelawan tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana telah ditentukan dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqirah dan Akad Ijarah *a quo*;
  - g. Dalam hal ini Terlawan I telah berusaha mengingatkan Pelawan atas kelalaiannya tersebut. Terlawan I juga telah berupaya mengundang Pelawan untuk melakukan musyawarah. Namun masih belum ada hasilnya;
  - h. Dengan mempertimbangkan hal-hal tersebut diatas maka Terlawan I memutuskan untuk melakukan lelang atas objek sengketa melalui Turut Terlawan I
4. Bahwa, mohon dicatat poin-poin sebagai berikut:
- a. Sebagai salah satu jenis dari jaminan kebendaan, sifat *droit de preference* melekat kuat di dalam Objek Sengketa. Yang mana dengan melekatnya sifat ini, maka kreditur yang memiliki hak atas jaminan kebendaan *a quo* berarti berhak untuk didahulukan pelunasan hutangnya, tanpa memperdulikan apakah ada kreditur-kreditur lain..
  - b. Perlu Terlawan I tegaskan, Posisi Terlawan I adalah Kreditur Preferen. Sebagai Kreditur Preferen, Terlawan I memiliki hak untuk melakukan penjualan atas objek jaminan sendiri, tanpa perlu persetujuan dari Pelawan. Sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah :
    - Pasal 6:



*“Apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*

- Pasal 20 ayat (1) huruf b

*“Apabila debitur cedera 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 melalui tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dan pada kreditur-kreditur lainnya.*

- c. Tidak ada alasan bagi Pelawan untuk menyatakan bahwa lelang yang diajukan oleh Terlawan I adalah perbuatan melawan hukum, lebih-lebih meminta ganti rugi atasnya. Justru seharusnya Terlawan I adalah pihak yang dirugikan dengan perbuatan ingkar (wanprestasi) yang dilakukan Pelawan, dan dengan perbuatan Pelawan yang terkesan mengulur-ulur waktu untuk mencegah Terlawan I mendapatkan haknya;
5. Bahwa proses lelang yang diajukan oleh Terlawan I sudah melalui prosedur sebagaimana mestinya, yang nanti dapat dibuktikan secara sah dan sempurna oleh Terlawan I. Baik mulai proses permohonan kepada Terlawan III *incasu*, melalui pemberitahuan tertulis kepada Pelawan yaitu melalui Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : 3553/LGL-ARM/EK/VIII/2019 tertanggal 22 Agustus 2019, maupun pengumuman akan adanya lelang atas Obyek Sengketa
6. Bahwa terkait pelaksanaan lelang itu sendiri sudah dijelaskan di dalam Pasal 49 Permenkeu RI Nomor 7/PMK.06/016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:  
*“Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi”.*
6. Bahwa menurut ketentuan di dalam Pasal 1365 BW, secara jelas dinyatakan:  
*“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*



Menurut pakar hukum Rosa Agustina, dalam bukunya yang berjudul "Perbuatan Melawan Hukum" (Jakarta: Pascasarjana FH Universitas Indonesia, 2003), pada Halaman 117, menerangkan: "dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 5 unsur yang harus dipenuhi, sebagai berikut:

- 1) Adanya Suatu Perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3) Adanya kesalahan;
- 4) Adanya kerugian dan;
- 5) Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Apabila kelima unsur tersebut terpenuhi, maka barulah dapat dikatakan seseorang tersebut bertanggung jawab mengganti kerugian atas Perbuatan Melanggar Hukumnya kepada pihak lain.

Pada faktanya tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Terlawan I terhadap Pelawan. Oleh karenanya dalil Pelawan adalah dalil yang mengada-ada dan tidak beralasan serta tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak dan dikesampingkan dengan tegas dalil bantahan/perlawanan Pelawan;

7. Bahwa untuk selain dan selebihnya, Terlawan I tidak akan menanggapi dalil-dalil bantahan/perlawanan Pelawan karena dalil- dalil tersebut bukan merupakan kapasitas Terlawan I untuk menanggapi.;

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, dengan ini Pelawan mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memutuskan :

#### DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Terlawan I ;

#### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak bantahan/perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bantahan/perlawanan tidak dapat diterima; Menyatakan Pelawan bukan pelawan yang baik;
- Menyatakan Terlawan I tidak melakukan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*);
- Menyatakan sah dan berharga Hak Tanggungan milik Terlawan I atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 09 Juni 1993, Nomor 6765/1993 seluas 324 m2 sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 542/Kelurahan Gayungan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sah proses lelang Hak Tanggungan milik Terlawan I atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 09 Juni 1993, Nomor 6765/1993 seluas 324 m2 sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 542/Kelurahan Gayungan;

Atau :

Bila pengadilan berpendapat lain :

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

JAWABAN TERLAWAN II:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Terlawan II menyangkal dalil/alasan yang dikemukakan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

**EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT :**

2. Bahwa dalam Posita Gugatannya poin nomor 3 (tiga) Pelawan mendalilkan telah membuat fasilitas kredit dengan sistem Syariah yakni dengan menggunakan Akad Pembiayaan Musyarakah Muatanaqisah, sehingga jelas gugatan yang ditujukan ke Peradilan Umum adalah salah dan tidak tepat;
3. Bahwa akad kredit tersebut dengan prinsip ekonomi syariahnya maka jelas berdasarkan Pasal 49 termasuk dengan penjelasan Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 Tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama yang pada intinya Pengadilan Agama lah yang berhak memeriksa sengketa antara orang-orang yang beragama Islam termasuk orang atau badan hukum yang dengan sendirinya menundukkan diri secara sukarela kepada Hukum Islam

**GUGATAN CACAT KARENA KURANG PIHAK :**

4. Bahwa gugatan ini dapat dikatakan cacat karena *Error In Persona* kategori *Plurum Litis Consortium* (Orang yang ditarik sebagai Pihak tidak lengkap) dengan alasan :
  - Bahwa sesuai Yurisprudensi sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 bahwa : “Suatu Gugatan yang tidak lengkap pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima.”;
  - Bahwa Pelawan dalam Posita Gugatannya poin nomor 12 (dua belas) dengan jelas menyebutkan bahwa harga lelang yang tidak

Halaman 12 Putusan Nomor 126/Pdt.Bth/2022/PN Sby



pantas karena tidak sesuai dengan harga yang sewajarnya, maka jelas seharusnya Pelawan juga menarik pihak KJPP yang memberikan estimasi nilai dalam appraisal kepada Terlawan I yang kemudian dipakai acuan sebagai nilai limit lelang;

- Bahwa dalam menandatangani Akad Pembiayaan Musyarakah Muatanaqisah No. 134 tanggal 28 Februari 2018 dan Akad Ijarah tertanggal 28 Februari 2018 di hadapan Notaris Evy Retno Budiarty, SH., MH, Notaris di Surabaya, Pelawan juga menandatangani akad-akad tersebut bersama istrinya (Lailia Musrifah), namun dalam gugatan ini pihak istri Pelawan yang ikut memberikan persetujuan dan tandatangan tidak ikut ditarik sebagai pihak Pelawan bersama-sama dengan Debitur yakni Fauzi Priambodo (Pelawan dalam perkara ini) sebagai Para Pelawan, maka tentu jelas terjadi kekurangan pihak dalam perkara ini dan tidak terpenuhi syarat formil dalam gugatan ini;
- Bahwa dalam Pasal 36 ayat (1) [UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan](#) (“UUP”), “*mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas perjanjian kedua belah pihak.*” Artinya, penggunaan harta bersama harus dilakukan atas persetujuan pasangan perkawinan tersebut, kecuali bila mengenai harta bersama diperjanjikan lain dalam perjanjian kawin sebagaimana diatur dalam Pasal 29 UU Perkawinan, serta terdapat Putusan Mahkamah Agung No. Reg: 2691 PK/Pdt/1996 dinyatakan bahwa, “*Tindakan terhadap harta bersama oleh suami atau isteri harus mendapat persetujuan suami isteri.*” MA lebih lanjut berpendapat bahwa, karena belum ada persetujuan isteri maka tindakan seorang suami (Tergugat I) yang membuat perjanjian atas harta bersama (tanah) adalah tidak sah menurut hukum. Bahwa dalam proses Perjanjian Kredit maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan sudah benar karena sudah menyertakan istri Penggugat, namun dalam gugatan ini istri Penggugat tidak ikut disertakan oleh karenanya jelas menjadi gugatan yang cacat dan tidak sempurna karena kekurangan pihak;

**EKSEPSI GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL) :**

5. Bahwa gugatan ini dapat dikatakan Kabur (*obscuur libel*) dengan alasan :
  - Bahwa antara Posita dan Petitum gugatan dari Pelawan ada yang



tidak sinkron, misalnya :

- Bahwa dalam Petitum Gugatan Pelawan poin nomor 3 (tiga) yang meminta “Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku Penetapan Sita Eksekusi Nomor : 85/EKS/2021/PN. Sby” dan pada Petitum poin nomor 4 (empat) yang meminta “ Menyatakan Grose Risalah Lelang Nomor : 1372/45/2021 tanggal 10 Nopember 2021 tidak dapat dijadikan dasar pengalihan hak dari nama Pelawan menjadi nama Terlawan II”. Jelas Petitum tersebut tidak termuat dalam Posita Gugatan Pelawan;
- Bahwa secara total materi dari Gugatan Perlawanan dari Pelawan berisikan dugaan/indikasi Perbuatan Melawan Hukum dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan seharusnya Pelawan mengajukan gugatan biasa yakni Perbuatan Melawan Hukum dan bukan dalam Gugatan Perlawanan terlebih perihal Gugatan ini adalah : Gugatan Perlawanan Terhadap Eksekusi Nomor : 95/EKS/2021/PN. Sby oleh Pengadilan Negeri Surabaya, seharusnya Pelawan fokus terhadap perlawanan fakta hukum adanya Eksekusi Pengosongan yang dimohonkan oleh Terlawan II, bukan kepada dugaan/indikasi Perbuatan Melawan Hukum dalam pelaksanaan Lelangnya;
- Bahwa terdapat SEMA Mahkamah Agung Republik Indonesia yakni Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara dan mengadili perkaranya Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi di atas, mohon juga telah dianggap termasuk dalam Pokok Perkara ini, serta Terlawan II, menyangkal dalil/alasan yang dikemukakan Pelawan, kecuali



terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

2. Bahwa Terlawan II menjadi peserta dan pemenang lelang, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh PT. Bank OCBC NISP, Tbk (Terlawan I) dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya (Terlawan III) pada hari Rabu, 10 Nopember 2021 terhadap objek debitur atas nama Fauzi Priambodo (Pelawan) dengan objek yaitu :  
“ Sebidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu diatasnya sesuai dengan SHM No. 542, LT. 324 m2 an. Ikmal Putra, SH, ME, (Dahulu atas nama Fauzi Priambodo) (Vide Bukti T2-1) terletak di Kel. Gayungan, Kec. Gayungan, Kota. Surabaya, setempat dikenal Jl. Gayungsari Barat X / 32 Gayungan, Surabaya “  
dan dikeluarkan Kutipan Risalah Lelang No.1372/45/2021 tanggal 16 November 2021 (Vide Bukti T2-2) dan Kuitansi Lelang No. KW-581/WKN.10/KNL.01/2021 tanggal 15 November 2021 (Vide Bukti T2-3) ;
3. Bahwa Terlawan II mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan berdasarkan Grose Risalah Lelang No. 1372/45/2021, tanggal 10 November 2021 (Vide Bukti T2-4) yang terdapat Irah-Irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang disamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*) yang bersifat Eksekutorial ;
4. Bahwa Terlawan II mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan melalui kuasa hukumnya yang sama dalam perkara ini melalui suratnya dengan No. Surat 01/S-PN/SBY/IP/XII/2021, tertanggal 06 Desember 2021, perihal : Permohonan Eksekusi Pengosongan (Vide Bukti T2-5) yang dikabulkan oleh Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya dengan dikeluarkannya Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri (PN) Surabaya No. 85/EKS/2021/PN.Sby (Vide Bukti T2-6) adalah Penetapan untuk Aanmaning/Teguran kepada Termohon Eksekusi (Pelawan) sebagai tindak lanjut dari Permohonan Eksekusi Pengosongan yang kami mohonkan;
5. Bahwa saat itu Terlawan II selaku Pemohon Eksekusi Pengosongan dan Pelawan selaku Termohon Eksekusi dipanggil di hadapan Bapak Ketua PN Surabaya dan Bapak Panitera PN Surabaya tanggal 12 Januari 2022 dan pada saat tanggal 12 Januari 2022 Terbantah I selaku Pemohon Eksekusi Pengosongan hadir sedangkan Pelawan



selaku Termohon Eksekusi tidak hadir;

6. Bahwa pada Teguran / Aanmaning kedua yakni tanggal 26 Januari 2022, Terlawan II selaku Pemohon Eksekusi hadir dan Pelawan selaku Termohon Eksekusi hadir dengan didampingi kuasanya, namun 8 (delapan) hari setelahnya tetap tidak ada solusi yang baik bagi kedua pihak, sehingga Terlawan II selaku Pemohon Eksekusi mengajukan Surat perihal Lanjutan Permohonan Penetapan Eksekusi Pengosongan perkara No. 85/EKS/2021/PN. Sby, tertanggal 03 Februari 2022, dengan No. Surat : 02/S-PN/SBY/IP/III/2022 kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya (Vide Bukti T2-7);
7. Bahwa berdasarkan uraian pada Jawaban Gugatan poin nomor 1 (satu) sampai dengan 6 (enam) adalah uraian proses Terlawan II yang ditunjuk sebagai pemenang lelang yang sedang berupaya untuk memperoleh penguasaan fisik atas objek yang dibelinya tersebut yakni dengan cara mengajukan Eksekusi Pengosongan ke Bapak Ketua PN Surabaya;
8. Bahwa terkait dalil Pelawan dalam gugatannya poin nomor 4 (empat) mengakui sendiri bahwa Pelawan mengalami masalah yakni penurunan usaha sehingga tidak mampu untuk mengangsur seperti biasanya, jelas perbuatan wanprestasi ini diakui sendiri oleh Pelawan, dan pengakuan ini merupakan pengakuan yang sifatnya murni dan bulat :
  - Bahwa dalam Pasal 1925 yang menyebutkan : “ Pengakuan yang dilakukan di muka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang khusus dikuasakan untuk itu”. Serta dalam KUHPdata Pasal 174 HIR dengan kaidah hukum “ Pengakuan yang diberikan dihadapan Hakim merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya “ Maka jelas lewat Posita tersebut, Pelawan sudah membuat pengakuan bahwa telah mengalami ketidakmampuan membayar angsuran sehingga berujung pada wanprestasi kepada Terlawan I;Bahwa oleh karena itu maka patut Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk Menyatakan Pelawan telah melakukan wanprestasi terhadap pembayaran kredit kepada Terlawan I;
9. Bahwa mengapa Pelawan yang sudah menyadari tidak sanggup



melakukan pembayaran angsuran tidak mengajukan Restrukturisasi per surat sehingga akan mendapatkan kemudahan terkait pembayaran angsuran atau setidaknya menunjukkan upaya yang serius guna penjualan sendiri aset jaminan dengan menunjukkan bukti-bukti iklan yang penjualan tersebut atau bisa juga dengan meminta bantuan Terlawan I untuk menjualkan dan menawarkan ke nasabahnya, sehingga Terlawan I selaku Kreditur dapat melihat iktikad baik dari Pelawan selaku Debitur ;

10. Bahwa terkait Posita Gugatan Pelawan poin nomor 9 (sembilan) yang pada intinya Pelawan menyebutkan sebagai pemenang lelang telah melakukan balik nama sertifikat atas objek yang dimenangkannya, maka Terlawan II jawab sebagai berikut :

- Bahwa Terlawan II secara sah telah ditunjuk sebagai pemenang lelang yang sah maka wajar apabila berdasarkan kutipan risalah lelang telah melakukan balik nama, karena hal itu telah sesuai dengan aturan yang ada yakni Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 41 Tentang Pindahan Hak Dengan Lelang;
- Bahwa hal ini menunjukkan bahwa Pelawan tidak paham dengan aturan yang ada sehingga tidak paham keharusan melakukan balik nama setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang;

11. Bahwa berdasarkan Posita Gugatan Pelawan poin nomor 10, 11, 12, maka Terlawan II jawab sebagai berikut :

- Bahwa terkait dalil Pelawan yang menyampaikan adanya perbuatan melawan hukum sekiranya dapat dibuktikan dan menunjukkan aturan mana yang bertentangan dan bagaimana seharusnya dan tentu disampaikan pula aturan yang ada sehingga dalil yang disampaikan tentu dalil yang berdasarkan aturan bukan secara lisan menyebutkan adanya perbuatan melawan hukum tanpa aturan yang menyertainya karena yang demikian tentu merupakan asumsi semata yang sifatnya subjektif;
- Bahwa jika menyangkut harga lelang maka Terlawan II sampaikan aturan yang berkaitan dengan harga lelang yakni :

**MENGENAI HARGA LELANG :**

- A. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020  
Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 47 ayat 2 (dua) yang



berbunyi : “ Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual”. (Vide Bukti T2-8).

Penjual dalam hal ini Terlawan I, Sehingga harga limit lelang memang ditentukan oleh Kreditur dan tidak diperlukan pemberitahuan/koordinasi apalagi persetujuan dengan pemilik barang (Pelawan) maupun dengan Terlawan III, seharusnya jika Pelawan memang ingin atau upaya menjual sendiri atas objek agunan tersebut dapat maka inisiatif tersebut diperlihatkan kepada Kreditur, bagaimana jika Pelawan tidak punya iktikad baik untuk tidak mau menjual jaminan secara sukarela?maka jelas aturan ini melindungi kreditur dalam penentuan harga agunan debitur yang mengalami wanprestasi tersebut;

- B. - Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 48 ayat 1 (satu) yang berbunyi : “ Penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan : a. Laporan hasil Penilaian oleh Penilai; b. Laporan hasil Penaksiran oleh Penaksir; c. harga perkiraan sendiri ”;
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 48 ayat 2 (dua) yang berbunyi “ Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) huruf a merupakan Pihak yang telah memperoleh izin Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki ”;
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 49 a yang berbunyi “ Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan lelang Eksekusi Harta Pailit dengan nilai limit paling sedikit Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah). (Vide Bukti T2-8).
- Dalam hal ini objek yang dahulu milik Pelawan telah dilelang untuk harga limit dibawah batas limit Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), namun Kreditur (Terlawan II) masih tetap menggunakan Kantor Jasa Penilai Independen (KJPP) yang memiliki metode dalam penilaiannya yang memberikan suatu estimasi atau opini atas nilai ekonomis suatu properti,



berdasarkan analisis terhadap fakta-fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode, parameter dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku, artinya Terlawan II selaku Kreditur dimungkinkan menetapkan sendiri nilai limit karena nilai jaminan yang berada dibawah Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), namun Terlawan II masih tetap menggunakan KJPP artinya Terlawan II sangat fair dalam penentuan harga limit agar tidak dikesankan adanya permainan dalam penentuan harga limit, namun KJPP tersebut tidak diikutsertakan dalam Gugatan ini, maka bagaimana mungkin dan atas dasar apa Pelawan menyatakan harga limit adalah harga yang tidak pantas ? dan hal ini telah Terlawan II sampaikan dalam Eksepsi pada Jawaban Gugatan ini. Jika Pelawan ingin harga yang bagus tentu memiliki iktikad baik untuk menjual sendiri objek jaminan tersebut dengan harga yang wajar sesuai dengan kondisi yang ada yang dialami oleh Pelawan;

- Bahwa jika harga lelang adalah harga yang tidak pantas dan tidak sesuai dengan harga yang sewajarnya, lantas bagaimana harga yang sewajarnya menurut Pelawan, mohon diuraikan dengan jelas dengan disertai dasar hukumnya sehingga dalil yang disampaikan Pelawan jelas dengan disertai dasar hukum yang ada;
- Bahwa perlu diketahui oleh Pelawan bahwa terkait pengumuman lelang juga diadakan melalui surat kabar nasional tempat objek berada dan diumumkan dalam web lelang yakni [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id) yang juga sebagai sarana pengumuman yang diketahui secara umum / khalayak sehingga dapat dicapai harga lelang yang maksimal.
- Bahwa Terlawan II juga sampaikan terkait prosedur lelang guna menjadi pengetahuan bagi Terlawan II yakni :

#### MENGENAI PROSEDUR LELANG :

- Bahwa berbicara terkait Lelang Eksekusi Hak Tanggungan haruslah mengacu kepada Undang-Undang yang khusus mengatur tentang lelang tersebut yakni : UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Atas Tanah serta dalam petunjuk pelaksanaannya menggunakan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.



27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang saat ini telah diubah menjadi PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga apabila Pelawan mendalilkan soal adanya perbuatan melawan hukum maka tentu harus dapat menunjukkan perbuatan mana yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum dan yang tidak sesuai dengan aturan tersebut diatas karena jika tidak bisa menunjukkan dan hanya mendalilkan maka sifatnya sangat subjektif;

- Bahwa sejak dikeluarkannya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam pasal 6 (enam) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Atas Tanah yang berbunyi sebagai berikut “ apabila debitor 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” (Vide Bukti T2-9). Inilah yang disebut Parate Eksekusi (Lelang atas kekuasaan sendiri), jadi sejak dikeluarkannya UU No. 4 Tahun 1996 bisa dan dimungkinkan pengajuan lelang oleh Kreditur kepada Kantor Lelang Negara/KPKNL dan tentu tanpa menutup kemungkinan pengajuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Fiat, dan ini adalah merupakan suatu pilihan hukum yang diberikan kepada Kreditur, dalam hal ini Terlawan I;
- Bahwa UU Hak Tanggungan ini lebih menjamin perlindungan hukum kepada Kreditur (Bank) untuk menjamin penyelesaian secara cepat terhadap debitor-debitor bermasalah (wanprestasi) karena sifat Hak Tanggungan adalah EKSEKUTORIAL karena terdapat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang disamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*);
- Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek debitor Pelawan juga disebabkan karena Pelawan Wanprestasi terkait pembayaran Kredit yang harus dibayarkan kepada Terlawan I selaku Kreditur yang sudah pasti dapat dengan dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan (Somasi) I (pertama), II (Kedua), III (ketiga) dari Terlawan I, yang diabaikan oleh Pelawan;



- Bahwa berdasarkan uraian dalam Gugatannya jelas bahwa Pelawan hanya bisa mendalilkan perbuatan melawan hukum tanpa bisa menunjukkan mana perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan aturan yang ada, Pelawan juga tidak bisa menunjukkan aturan-aturan mana yang mengatur soal indikasi perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Pelawan sendiri, namun Terlawan II yang justru lebih paham dan menguraikan secara jelas mengenai aturan dan prosedur pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang sudah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku maka wajar apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan Menyatakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini sudah sesuai dengan prosedur yang ada dan dianggap sah seluruh hasil dari pelaksanaan lelang ini;
- 12. Bahwa perlu Terlawan II jelaskan mengenai Dasar Hukum Eksekusi Pengosongan, hal itu bertujuan agar Pelawan paham dengan baik dan benar dasar hukum Eksekusi Pengosongan yakni sebagai berikut :
  - Bahwa terkait Permohonan Eksekusi Pengosongan oleh Terlawan II pada dasarnya telah sesuai dengan aturan yang berlaku yakni Pasal 200 ayat (11) *Herzien Inlandsch Reglement* (“HIR”) dan Pasal 218 ayat (2) *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (“RBG”), yang berbunyi “maka dalam hal tereksekusi enggan untuk meninggalkan barang (barang tidak bergerak) yang telah dijual lelang, maka Ketua Pengadilan Negeri setempat memerintahkan Juru Sita, agar barang tersebut dapat ditinggalkan dan dikosongkan oleh si tereksekusi”, sehingga jelas dasar hukum permohonan Eksekusi Pengosongan ini yang jika tidak dijalankan Eksekusi Pengosongannya malah dikhawatirkan akan melanggar Hukum Acara yang ada dan tentu akan akan berpotensi melanggar Ketentuan Mahkamah Agung serta Kamar Perdata Mahkamah Agung dan akan menimbulkan sorotan/pengawasan dari Badan Pengawas (Bawas) dan Mahkamah Agung sendiri;
  - Bahwa Gugatan ini sebenarnya hanya ditujukan untuk menunda/mengulur pelaksanaan Eksekusi Pengosongan saja, namun dengan adanya gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan ini pada azasnya tetap tidak akan menghentikan atau



menangguhkan proses Eksekusi Pengosongan yang telah berjalan sebagaimana tercantum dalam Pasal 207 ayat 3 HIR dan 227 RBg, yang berbunyi “ Perlawanan itu tidak dapat menahan orang memulai atau meneruskan pelaksanaan keputusan itu, kecuali jika Ketua memberi perintah, supaya hal itu ditangguhkan sampai Pengadilan Negeri mengambil keputusan”, namun tentu semua dikembalikan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat karena kewenangan Eksekusi Riil ada pada Ketua Pengadilan Negeri;

- Bahwa pelaksanaan Eksekusi Pengosongan ini berdasarkan Grose Risalah Lelang yang terdapat irah-irah “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “ yang dipersamakan dengan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang bersifat Eksekutorial dan dapat tetap dilanjutkan sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi dan atau upaya hukum lainnya dari Pelawan maka bagaimana mungkin dapat dilawan dengan perkara ini yang masih berjalan;

13. Bahwa terkait pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang sudah sesuai tentu tidak dapat dibatalkan dan hal ini sudah sesuai dengan aturan yang ada yakni :

- Bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 25, yang berbunyi : “ Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.”. Bahwa sehingga jelas jika lelang sudah sesuai prosedur maka tidak bisa dibatalkan (Vide Bukti T2-8);
- Bahwa sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 100 angka 21 edisi tahun 2005 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut : “ Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”;

14. Bahwa Kepastian dan Perlindungan Hukum terhadap pemenang lelang telah diberikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia lewat dikukuhkannya sebuah Yurisprudensi terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 dalam Rakernas MA Tahun 2011 dengan kaidah hukum :

- Bahwa Pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan



berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar lelang eksekusi pun memiliki irah-irah yang sama seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap), tidak dapat dibatalkan;

- Bahwa pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang bertikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi;
- Bahwa apabila di kemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang (terlebih meminta untuk diletakkan Sita ataupun Blokir), yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon Lelang;

Bahwa oleh karena Terlawan II berada di pihak pemenang lelang oleh karena itu maka wajar dan pantas apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini Menyatakan Terlawan II menjadi pembeli lelang yang bertikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang;

15. Bahwa kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dari Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA RI) sudah sangat jelas dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2014 yang merupakan revisi terhadap hasil rumusan kamar perdata tanggal 14 s/d 16 Maret 2011 angka XIII tentang pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang yang berbunyi “ terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan”. Hal ini juga merupakan bentuk pengakuan Ketua Mahkamah Agung RI terhadap kedudukan pemenang lelang, dimana SEMA RI ini sudah disampaikan oleh Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya melalui Surat Edaran tertanggal 22 Mei 2014 Nomor : W14-U/2617/HK.02/05/2014 . Aturan ini sangat jelas melindungi pemenang lelang terkait pelaksanaan Eksekusi Pengosongan
16. Bahwa oleh karena Pelawan tidak dapat membuktikan dalilnya maka wajar ditempatkan di pihak yang dikalahkan sehingga wajar dan pantas pula untuk dihukum membayar biaya perkara ini;



Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Terlawan II mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara dan mengadili perkara ini berkenan memutus dengan dictum sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan dan Menerima Eksepsi Terlawan II;
- Menyatakan menolak gugatan Pelawan atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan Pelawan telah melakukan wanprestasi terhadap pembayaran kredit kepada Terlawan I;
- Menyatakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini sudah sesuai dengan prosedur yang ada dan dianggap sah seluruh hasil dari pelaksanaan lelang ini;
- Menyatakan Terlawan II menjadi pembeli lelang yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang;
- Menghukum Pelawan untuk membaya biaya perkara ini;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Terlawan III, telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

#### JAWABAN TERLAWAN III:

##### DALAM EKSEPSI

##### Eksepsi Kompetensi Absolut

1. Bahwa dalam gugatannya, Pembantah pada pokoknya memperlakukan mengenai pelaksanaan Akad Pembiayaan Mudharabah dan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah yang merupakan akad pembiayaan perbankan syariah.
2. Bahwa pelaksanaan lelang atas barang jaminan utang Pembantah oleh PT Bank OCBC NISP Tbk. (Terbantah I), juga didasarkan atas adanya akad pembiayaan perbankan syariah tersebut.
3. Bahwa sesuai dengan kompetensi pengadilan yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, Pengadilan Negeri tidak



berwenang mengadili Sengketa Perbankan Syariah, karena merupakan kewenangan dari Pengadilan Agama.

4. Bahwa ketentuan Pasal 55 ayat 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan, "*Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.*"
5. Bahwa ketentuan Pasal 49 huruf i Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama juga telah menyatakan, "*Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: i. ekonomi syari'ah.*"
6. Bahwa dalam Penjelasan Pasal 49 huruf i Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama tersebut selanjutnya dinyatakan, "*Yang dimaksud dengan "ekonomi syari'ah" adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, antara lain meliputi:*
  - a. bank syari'ah;
  - h. pembiayaan syari'ah;"
7. Bahwa putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 juga telah menegaskan bahwa Peradilan Umum tidak dapat memeriksa dan mengadili Sengketa Perbankan Syariah.
8. Bahwa sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum tersebut, dikarenakan perkara *a quo* terkait dengan pembiayaan perbankan yang didasarkan pada prinsip syariah, maka Pengadilan Negeri tidak berwenang secara absolut untuk mengadili perkara *a quo*.

#### **Eksepsi Pembantah tidak memiliki kewenangan untuk melakukan perlawanan**

1. Bahwa Pembantah dalam Surat Bantahannya mengajukan Perlawanan Terhadap Eksekusi Pengosongan Nomor : 85/Eks/2021/PN.Sby atas SHM No.542/Kel. Gayungan terletak di Jalan Gayungsari Barat X/32, Kel/Kec Gayungan, Kota Surabaya.
2. Bahwa Pasal 195 ayat (6) HIR secara tegas menyatakan pihak ketiga yang hendak mengajukan perlawanan terhadap eksekusi hanya didasarkan pada dalil hak milik.



3. Bahwa fakta SHM No.542/Kel. Gayungan atas nama Ikmal Putra i.c. Terbantah II yang hendak dilakukan eksekusi pengosongan yang diperoleh melalui pembelian umum lelang yang dilakukan oleh Terbantah I melalui Terbantah III.
4. Bahwa terang dan jelas Pembantah Bukanlah pemilik dari objek sengketa, maka pembantah bukan merupakan pemilik atas objek perkara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan SEMA No. 3 tahun 2018 mengenai derden verzet uncto pasa 195 ayat 6 HIR. Dengan demikian, sudah sepatutnya Pembantah dinyatakan tidak memiliki kewenangan untuk mengajukan bantahan dan perlawanan Pembantah ditolak.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Terbantah III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan menerima eksepsi Terbantah III.

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Terbantah III akan menanggapi gugatan dari Pembantah dalam bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Terbantah III memohon apa yang diuraikan pada Jawaban dalam Eksepsi di atas dianggap menjadi satu kesatuan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Terbantah III dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Pembantah, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Terbantah III.
3. **Bahwa Terbantah III tidak akan menjawab dalil-dalil Pembantah yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terbantah III.**
4. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Pembantah adalah perlawanan terhadap eksekusi Nomor 85/Eks/2021/PN.Sby oleh Pengadilan Negeri Surabaya terhadap:  
Sebidang tanah seluas 324 m2 berikut bangunan rumah dan turutannya sesuai SHM No. 542/Gayungan atas nama Ikmal Putra dahulu Fauzi Priambodo, setempat dikenal sebagai Jalan Gayungsari Barat X No. 32, Kelurahan Gayungan, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya (selanjutnya disebut objek perkara)
5. Bahwa perlu Terbantah III sampaikan objek perkara *a quo* telah dilaksanakan lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang pelaksanaannya selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,



juga tunduk pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UU No. 4/1996").

6. Bahwa atas objek perkara telah terjual melalui lelang sebagaimana tertuang dalam berita acara lelang Risalah Lelang Nomor 1372/45/2021 tanggal 10 Nopember 2021 dan telah ditunjuk pemenang yang sah yaitu Terbantah II, sehingga secara hukum kepemilikan objek perkara telah beralih kepada Terbantah II sebagaimana yang diakui Pembantah dalam positanya angka 9 (sembilan).

*Pelaksanaan Lelang Atas Objek Perkara A quo Dengan Perantara Terbantah III Telah Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan*

7. Bahwa Terbantah III membantah dengan tegas dalil Pembantah baik pada positanya yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelelangan atas objek perkara a quo merupakan perbuatan melawan hukum.
8. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo telah sesuai dengan UU No. 4/1996 dan ketentuan pelelangan yang berlaku yaitu No. 213/PMK.06/2020 sebagaimana yang akan Terbantah III uraikan dalam dalil-dalil selanjutnya dalam jawaban ini.
9. Bahwa dalam gugatannya, Pembantah mengakui sebagai Debitur dari PT. Bank OCBC NISP Tbk *in casu* Terbantah I dalam perjanjian kredit antara Terbantah I dengan Pembantah.
10. Bahwa dalam perjanjian tersebut, Pembantah telah sepakat untuk mengagunkan objek perkara a quo sebagai jaminan pembayaran pinjaman kredit Pembantah dan atas jaminan tersebut telah diikatkan hak tanggungan peringkat I atas nama Terbantah I.
11. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Debitur tidak mematuhi isi Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut.
12. Bahwa diketahui Debitur telah menunggak pembayaran utangnya kepada Terbantah I atau kredit macet.
13. Bahwa dikarenakan Debitur *in casu* Pembantah belum juga melakukan pembayaran kewajiban hutang kepada Terbantah I, maka Terbantah I memberikan peringatan-peringatan, sebagai berikut:
  - Surat Peringatan I No. 030/ARM-CONS-SR/SP/III/2021 tanggal 15 Maret 2021;
  - Surat Peringatan II No. 036/ARM-CONS-TP/SP/III/2021 tanggal 26 Maret 2021;



- Surat Peringatan III No. 046/ARM-CONS-JE/SP/IV/2021 tanggal 13 April 2021;
14. Bahwa oleh karena sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan, Debitur tidak juga menyelesaikan kreditnya kepada Terbantah I meskipun telah diberitahukan secara patut sebanyak 3 (tiga) kali, maka Terbantah I (Kreditur) dengan Surat Pernyataan Wanprestasi No. 0366B/ARM-CONS-HD/LL/IX/2021 tanggal 29 September 2021, menyatakan bahwa Debitur wanprestasi.
15. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Terbantah I melalui suratnya No. 0366/ARM-CONS-HD/LL/IX/2021 tanggal 29 September 2021 perihal Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet/e-Auction serta Rekomendasi Keterangan Pendaftaran Tanah, mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Surabaya *in casu* Terbantah III atas agunan/jaminan kredit Pembantah tersebut *in casu* obyek perkara *a quo*.
16. Bahwa hal tersebut juga berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996** tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang berbunyi: *"Apabila debitor 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"*.
17. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 bahwa *"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"*, maka Terbantah III menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-5099/WKN.10/KNL.01/2021 tanggal 27 Oktober 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang Ulang.
18. Bahwa selain itu, dalam Surat Penetapan Jadwal Lelang dimaksud, untuk memenuhi asas publisitas, Terbantah III juga telah meminta Terbantah I selaku Kreditur/Penjual untuk membuat pengumuman dan memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *a quo* kepada Debitur, dan



terhadap hal tersebut Tergugat telah mengumumkan rencana pelaksanaan lelang *a quo*.

19. Bahwa terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan kepada khalayak umum melalui surat kabar harian Memorandum tanggal 3 November 2021 sebagai pengumuman lelang ulang, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi **Asas Publisitas**.
20. Bahwa atas rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Terbantah I kepada pihak Pembantah sebagai Debitur melalui surat No. 0366F/ARM-CONS-HD/LL/XI/2021 tanggal 2 November 2021.
21. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 31 ayat (1) dan (2) PMK No. 213/PMK.06/2020, terhadap permohonan lelang atas objek perkara telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I No. 52945/2021 tanggal 5 November 2021 yang menjelaskan bahwa objek perkara *a quo* dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 02689/2018 di PT. Bank OCBC NISP Tbk berkedudukan di Jakarta.
22. Bahwa sesuai jadwal yang telah ditetapkan, lelang objek perkara dilaksanakan pada tanggal 10 November 2021, sebagaimana yang tertuang dalam berita acara lelang Risalah Lelang No. 1372/45/2021 dengan pembeli Terbantah II.
23. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terbantah I dengan perantara Terbantah III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Terbantah III adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 1372/45/2021 tanggal 10 November 2021 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam:
  - Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020 bahwa:  
*"Lelang yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan"*.
  - Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II Mahkamah Agung) Tahun 2007  
*"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*.
24. Bahwa sebagaimana telah disampaikan oleh Terbantah III berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelas terbukti dalil Pembantah yang menyatakan bahwa lelang atas objek perkara *a quo* adalah suatu perbuatan melawan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, sebab tidak ada satu pun perbuatan/tindakan Terbantah III pada saat melaksanakan lelang yang melanggar ketentuan hukum, karena jelas-jelas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* yang dilakukan Terbantah III telah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga Risalah Lelang atas objek perkara *a quo* adalah sah dan benar serta sempurna mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak, sehingga sudah sepatutnya dalil Pembantah tersebut **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

25. Bahwa Terbantah III menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Pembantah untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Terbantah III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenaan memutus dengan amar sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima eksepsi Terbantah III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Menyatakan Pembantah tidak memiliki kewenangan untuk mengajukan bantahan;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Pembantah untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pembantah tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan Risalah Lelang Nomor: 1372/45/2021 tanggal 10 November 2021 sah dan berharga;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Turut Terlawan, telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

#### **JAWABAN TURUT TERLAWAN:**

#### **DALAM EKSEPSI :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, Turut Terlawan menolak seluruh dalil Gugatan Pelawan khusus yang ditujukan kepada Turut Terlawan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa, ditariknya Turut Terlawan sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut dalam Gugatan Perlawanan Terhadap Eksekusi Nomor : 85/EKS/2021/PN.Sby., oleh Pengadilan Negeri Surabaya antara Pelawan dengan Para Pihak yang lain di dalam perkara a quo atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 542/Kelurahan Gayungan, pemegang hak terakhir tercatat atas nama **IKMAL PUTRA, SH., ME (TERLAWAN II)**.
3. Bahwa, Gugatan Pelawan yang ditujukan pada Turut Terlawan adalah Kabur (**Obscuur Libel**), dengan pertimbangan yuridis antara lain :
  - Kapasitas Turut Terlawan adalah selaku Badan/Pejabat Tata Usaha Negara di bidang administrasi pertanahan yang tidak terkait permasalahan antara Pelawan dengan Para Pihak yang lain di dalam perkara a quo, berkaitan dengan Gugatan Perlawanan, sehingga tidak ada alasan menjadikan Turut Terlawan sebagai pihak dalam perkara.
  - Pelawan tidak menjelaskan secara runtut dan jelas kesalahan Turut Terlawan sehingga menjadikan Turut Terlawan sebagai pihak dalam perkara ini.
  - Pelawan tidak menjelaskan apa yang menjadi tuntutan nya kepada Turut Terlawan selain untuk tunduk dan patuh terhadap putusan, sehingga menyebabkan Gugatan menjadi sangat tidak jelas. Berdasarkan Putusan MA-RI No. 582.K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975, menyatakan bahwa apabila petitum Gugatan adalah tidak jelas, Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.
4. Bahwa, berdasarkan hal - hal tersebut diatas Turut Terlawan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memberikan putusan sela dengan menyatakan :
  - Gugatan Pelawan yang ditujukan pada Turut Terlawan adalah Kabur (**Obscuur Libel**);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, seluruh Jawaban Turut Terlawan Dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban Turut Terlawan Dalam Pokok Perkara, dan selanjutnya Turut Terlawan menolak seluruh dalil Gugatan

Halaman 31 Putusan Nomor 126/Pdt.Bth/2022/PN Sby



Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.

2. Bahwa, dari Buku Tanah Hak Milik No. 542/Kelurahan Gayungan, dapat diketahui antara lain :

**Sertipikat Hak Milik No. 542/Kelurahan Gayungan**,  
NIB : 03547, Gambar Situasi tgl. 09-06-93 No. 6765, Luas. 324 M<sup>2</sup>,  
Asal Persil : Pemberina hak, diterbitkan pada tgl. 20-12-1994,  
pemegang hak atas nama **FAUZI PRIAMBODO**, dengan adanya catatan :

- LELANG berdasarkan Lelang tanggal : 10-11-2021 Nomor : 1372/45/2021, Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur KPKNL Surabaya, tanggal 16-11-2021 Nomor : 1372/45/2021, Pemegang Hak Beralih menjadi **IKMAL PUTRA, SH., ME (TERLAWAN II)**.

3. Bahwa, Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 542/Kelurahan Gayungan, dari atas nama **FAUZI PRIAMBODO (Pelawan)**, menjadi atas nama **IKMAL PUTRA, SH., ME (TERLAWAN II)**. dilakukan oleh Turut Terlawan, Berdasarkan Lelang tanggal : 10-11-2021 Nomor : 1372/45/2021, Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur KPKNL Surabaya, tanggal 16-11-2021 Nomor : 1372/45/2021, Pemegang Hak Beralih menjadi **IKMAL PUTRA, SH., ME (TERLAWAN II)**.

4. Bahwa, selanjutnya sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, Persyaratan Permohonan Peralihan Hak - Lelang, antara lain :

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup.
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotocopy indentitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.



4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
  5. Sertipikat Asli.
  6. Risalah Lelang.
  7. Penyerahan Bukti Pelunasan Lelang.
  8. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti SSP/PPH dan bukti bayar uang pemasukan(pada saat pendaftaran hak).
5. Bahwa, Mengenai penjelasan Turut Terlawan berkaitan dengan riwayat tanah di dalam Sertipikat Hak Milik No. 542/Kelurahan Gayungan adalah guna kejelasan penyelesaian Perkara a quo.
6. Bahwa, terhadap dalil - dalil didalam Gugatan Pelawan yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Turut Terlawan mohon dianggap dibantah/disangkal seluruhnya.
7. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Turut Terlawan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Turut Terlawan seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima Jawaban Turut Terlawan seluruhnya;
- Menolak Gugatan Pelawan yang ditujukan kepada Turut Terlawan seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Pelawan yang ditujukan kepada Turut Terlawan tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Pelawan;

Atau, apabila Majelis Hakim memiliki pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Para Terlawan dan Turut Terlawan tersebut, pihak Pelawan telah mengajukan Replik masing-masing tertanggal 7 Juli 2022, dan atas Replik tersebut Terlawan I telah mengajukan Duplik tertanggal 28 Juli 2022, Terlawan II telah mengajukan Duplik tertanggal 7 Juli 2022, Terlawan III telah mengajukan Duplik tertanggal 28 Juli 2022;



Menimbang, bahwa selanjutnya atas Duplik yang diajukan oleh pihak Terlawan I, Pihak pelawan telah mengajukan Re-Replik tertanggal 4 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa Terlawan I pada jawabannya tidak mengemukakan eksepsi namun pada duplik mengemukakan eksepsi mempermasalahkan kewenangan absolut dengan mengemukakan sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Terlawan II menyangkal dalil/alasan yang dikemukakan Pelawan dalam Gugatan maupun dalam Replik-nya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan II;

## **TANGGAPAN TERHADAP REPLIK PELAWAN TENTANG EKSEPSI**

### **KOMPETENSI ABSOLUT**

2. Bahwa Terlawan II telah melakukan pencabutan perkara Eksekusi Pengosongan yang awalnya diajukan di Pengadilan Negeri Surabaya dan kemudian mengajukan lagi melalui surat No. 01/S-PA/SBY/IP/IV/2022, Perihal : Permohonan Eksekusi Pengosongan, tanggal 05 April 2022 (Vide Bukti T2-10), sehingga jelas Penetapan Ketua PN Surabaya No. 85/EKS/2021/PN. Sby menjadi tidak berlaku lagi;
3. Bahwa atas dasar surat No. 01/S-PA/SBY/IP/IV/2022, Perihal : Permohonan Eksekusi Pengosongan, tanggal 05 April 2022 (Vide Bukti T2-10), maka dikeluarkannlah Penetapan Teguran/Aanmaning oleh Bapak Ketua Pengadilan Agama No. 01/Pdt.Eks/2021/PA. Sby (Vide Bukti T2-11) dan sebagaimana pengakuan Pelawan bahwa Pelawan telah dipanggil oleh Ketua Pengadilan agama guna diberikan teguran;
4. Bahwa saat ini Pelawan juga mengajukan gugatan perkara dengan register No. 2460/Pdt.G/2022/PA. Sby (Vide Bukti T2-12) yang tidak disampaikan oleh Pelawan dalam Repliknya, artinya Pelawan paham bahwa seharusnya gugatan terkait dengan akad kredit dengan prinsip syariah seharusnya diajukan di Pengadilan Agama;
5. Bahwa sudah pasti pihak Ketua PN Surabaya akan mengeluarkan penetapan untuk pencabutan perkara eksekusi pengosongan yang dimohonkan oleh Terlawan II;
6. Bahwa terkait pengakuan Pelawan bahwa akad kredit berdasarkan prinsip Syariah, dan adanya pengakuan Pelawan seharusnya memang benar ranah Pengadilan yang benar adalah Pengadilan Agama. berdasarkan Duplik Pelawan poin nomor 1-5, halaman 2 (dua), serta berdasarkan adanya pencabutan perkara eksekusi dari Terlawan II di PN Surabaya



serta permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terlawan II di Pengadilan Agama Surabaya serta adanya perkara yang diajukan oleh Pelawan di Pengadilan Agama. maka sudah wajar dan pantas jika Maielis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk Menyatakan bahwa PN Surabaya tidak berwenang memeriksa ini dan menerima dalil terkait Eksepsi Kompetensi Absolut dari Terlawan II;

## **TANGGAPAN TERHADAP REPLIK PELAWAN ATAS EKSEPSI GUGATAN**

### **CACAT KARENA KURANG PIHAK :**

7. Bahwa tidak benar pernyataan Pelawan yang menyampaikan bahwa dalil Terlawan II bertujuan untuk membingungkan Majelis Hakim yang memeriksa ini, jika menurut Pelawan pihak yang ditarik sudah benar dan lengkap maka silahkan saja namun Pelawan harus memperhatikan dengan baik terkait hal-hal sebagai berikut:
  - **Subjek Hukum Pelawan/Penggugat** : bahwa memang benar dalil Pelawan bahwa suami istri dalam prinsipnya dalam akad kredit adalah merupakan satu kesatuan, dan jika demikian maka mengapa Pelawan tidak ikut menarik istri Pelawan sebagai pihak bersama-sama dengan Pelawan mengingat istri Pelawan juga ikut bertandatangan dalam akad kredit tersebut, mengingat pula aturan Pasal 36 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan ("UUP"), "mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas perjanjian kedua belah pihak." Artinya, penggunaan harta bersama harus dilakukan atas persetujuan pasangan perkawinan tersebut, artinya jelas peran istri adalah peran penting dan sentral serta merupakan satu kesatuan sebagaimana dalil yang dibenarkan sendiri oleh Pelawan namun Pelawan malah tidak ikut menarik istri Pelawan menjadi pihak dalam perkara ini, yang demikian jelas syarat formil tidak terpenuhi dan gugatan menjadi cacat;
  - **Kepentingan apa yang ingin dilawan dan siapa yang terkait:** bahwa jika Pelawan ingin mengajukan keberatan terkait harga lelang maka tentu Pelawan harus paham dahulu aturan mengenai petunjuk pelaksanaan lelang, yang mana harga limit merupakan harga yang ditetapkan Kreditur atas dasar acuan dari KJPP yang menilai objek sengketa, atas dasar itu maka seharusnya Pelawan mencari tahu terlebih dahulu siapa KJPP yang menilai objek milik Pelawan dan menariknya ke dalam perkara ini, jika tidak teliti dan tidak cermat, maka hanya menjadikan gugatan ini cacat;



Bahwa Terlawan II sangat paham bahwa pokok pengajuan gugatan perlawanan ini adalah terkait adanya permohonan eksekusi pengosongan yang dimohonkan oleh Terlawan II yakni adanya Penetapan No. 85/EKS/2021/PN. Sby namun jika Penetapan No. 85/EKS/2021/PN. Sby tersebut sudah tidak ada lagi maka apa yang ingin dilawan oleh Pelawan ? jelas gugatan ini adalah gugatan yang sia-sia (*illusoir*);

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka wajar jika Maielis Hakim yang memeriksa perkara ini menqabulkan dengan menyatakan gugatan ini cacat karena kekurangan pihak dalam pertimbangan hukumnya.

## **TANGGAPAN TERHADAP REPLIK PELAWAN ATAS EKSEPSI GUGATAN**

### **KABUR:**

8. Bahwa Pelawan berkali-kali menekankan pada pokoknya pengajuan gugatan ini adalah terkait Penetapan Ketua PN Surabaya No. 85/EKS/2021/PN. Sby namun dalam pengajuan gugatannya terkesan sangat terburu-buru sehingga terjadi ketidaksinkronan antara Posita dan Petitum Gugatan dan hanya menjadikan gugatan Pelawan menjadi kabur;
9. Bahwa dalam pengajuan gugatan harus sangat memperhatikan struktur dalam materi gugatan itu sendiri agar gugatan menjadi tepat sasaran, tepat pihak (meliputi Penggugat/Pelawan maupun Tergugat/Terlawan), sehingga akan tercipta gugatan yang berkualitas;
10. Bahwa Pelawan dalam Tanggapan tentang Gugatan kabur poin nomor 4 (empat), halaman 5 (lima), menyebutkan yang menjadi dasar adanya perlawanan ini, asal muasalnya adalah karena adanya Perbuatan Melawan Hukum atas pelaksanaan lelangnya, yang menjadi pertanyaan, dari mana Pelawan bisa mengambil kesimpulan ada unsur perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelangnya ? apakah sudah diuji dalam persidangan jika memang benar ada perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelangnya? Apakah sudah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan pelaksanaan lelang telah terjadi perbuatan melawan hukum?. Jika belum ada maka tentu pernyataan Pelawan adalah pernyataan yang prematur. seharusnya Pelawan mengajukan terlebih dahulu guagtan perbuatan melawan hukum dan menguji apakah memang benar ada unsur perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang dan menarik pihak pemenang lelang (Terlawan II) kedalam perkara tersebut bukan dengan mengajukan gugatan perlawanan namun materinya tentang unsur perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang;



11. Bahwa bukan Terlawan II yang tidak konsisten karena mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Agama, namun justru menunjukkan bahwa Terlawan II adalah pihak yang paham hukum, sehingga mencabut perkara Eksekusi Pengosongan No. 85/EKS/201/PN. Sby dan kemudian mengajukan Eksekusi Pengosongan di Pengadilan Agama Surabaya dan diterima serta diberi register No01/PdtEks/2022/PA. Sby, dan memang benar dalil Pelawan bahwa Pelawan telah dipanggil guna diberikan teguran/aznmaning atas permohonan eksekusi pengosongan yang dimohonkan oleh Terlawan II selaku pemenang lelang;
12. Bahwa yang tidak konsisten adalah Pelawan selain mengajukan gugatan yakni perkara a quo di PN Surabaya, Pelawan juga mengajukan gugatan di Pengadilan Agama Surabaya dengan register No. 2460/PdtG/2022/PA. Sby dimana Pelawan tidak menyampaikan hal tersebut dalam gugatan ini dan terkesan menyembunyikan agar gugatan a quo tidak dikalahkan;
13. Bahwa sebagaimana sudah Terlawan II utarakan diatas jika Terlawan II sudah mencabut perkara Eksekusi Pengosongan No. 85/EKS/2021/PN. Sby di PN Surabaya dan mengajukan Eksekusi Pengosongan di Pengadilan Agama Surabaya dan diterima serta deregister dengan No. 01/Pdt.Eks/2022/PA. Sby sehingga jelas sudah tidak ada lagi yang dilawan oleh Pelawan dalam gugatan ini sehingga gugatan ini menjadi sia-sia (illusoir) serta disisi lain Gugatan Perlawanan dari Pelawan ini telah menyangkut Eksepsi yang diajukan oleh Terlawan II yakni Eksepsi Kompetensi Absolut Eksepsi Gugatan cacat karena kurangnya pihak yang ditarik dalam gugatan ini, Eksepsi Gugatan Kabur dan Eksepsi Gugatan premature;

**Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Terlawan II mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara dan mengadili perkaranya Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).**

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi di atas, mohon juga telah dianggap termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terlawan II, menyatakan tetap pada Jawaban Gugatannya serta menyangkal dalil/alasan yang dikemukakan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;



2. Bahwa dalam Replik Pelawan poin nomor 3 (tiga) menyebutkan bahwa jika Terlawan II hanya mengambil sepotong sehingga dapat menimbulkan penafsiran yang berbeda, serta Pelawan menyampaikan dalil mengenai pandemic covid adalah bencana nasional sebagaimana ditetapkan dalam Kepres No. 12 Tahun 2020, Pelawan juga menyampaikan adanya aturan POJK No : 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional, serta adanya upaya Pelawna untuk meminta upaya musyawarah dengan Terlawan I, maka Terlawan II jawab sebagai berikut:

- Bahwa fakta yang tak dapat dipungkiri adalah Pelawan melakukan perbuatan wanprestasi atas perjanjian kredit yang telah disepakati antara Kreditur yakni Terlawan I dengan Pelawan dan istrinya yang bertandatangan dalam akad kredit dengan prinsip Syariah;
- Bahwa memang benar ada aturan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019, namun perlu dicermati dengan seksama dalam Konsideran yang merupakan dasar pertimbangan dibuatnya aturan tersebut yakni huruf d yang berbunyi : " bahwa kebijakan stimulus perekonomian sebagai countercyclical dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (COVID-19) dimaksud diterapkan dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian", jelas artinya pemberian stimulus tersebut dibenarkan namun tetap dikembalikan kepada kebijakan Bank (Kreditur) dengan menerapkan asas kehati-hatian dalam memilih debitur mana yang layak dan memenuhi kriteria untuk diberikan stimulus berupa restrukturisasi tersebut;
- Bahwa dalam Pasal 2 (dua) butir 3 (tiga) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 berbunyi : " Bank dalam menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap memperhatikan penerapan manajemen risiko sebagaimana diatur dalam peraturan Otoritas Jasa Keuangan menegani penerapan manajemen risiko Bank", dalam Pasal tersebut Kembali ditekankan pemberian stimulus harus tetap mempertimbangkan dan memperhatikan manajemen risiko Bank;



- Bahwa dalam Pasal 3 (tiga) butir 1 (satu) berbunyi : " bagi debitur yang terkena dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (Covid-19) termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah dengan plafon paling banyak Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dapat didasarkan pada ketentuan pembayaran pokok dan/atau bunga atau margin/bagi hasil/ujrah", jelas artinya sekalipun mendapat stimulus berupa restrukturisasi, Debitur harus tetap membayar bunga yang sudah direndahkan daripada yang disepakati dalam Perjanjian Kredit, karena secara logika jika seluruh debitur yang mendapat stimulus tidak mau membayar bunga yang sudah sangat minim sedangkan Bank masih harus membayar bunga dari tabungan dan deposito masyarakat, artinya jelas bank akan mengalami kerugian yang sangat besar dan sangat mungkin mengalami kebangkrutan;
- Bahwa oleh karena itu Pelawan dengan adanya aturan tersebut janganlah berbesar hati karena merasa dibebaskan dari kewajiban pembayaran bunga yang sudah sangat rendah tersebut, aturan tersebut bukanlah artinya Debitur bebas tidak membayar kewajiban pada bank sama sekali, terlihat Pelawan berupaya menggunakan aturan POJK tersebut sebagai sarana berlindung dari kewajibannya;
- Bahwa yang lebih penting terdapat dalam Pasal 10 (sepuluh) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 yang berbunyi : " Penerapan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi untuk debitur yang terkena dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (Covid-19) termasuk debitur usaha mikro, kecil dan menengah berlaku sampai dengan tanggal 31 Maret 2021". sedangkan proses lelang atas jaminan milik Pelawan terjadi pada tanggal 10 Nopember 2021. artinya sudah beberapa bulan sejak selesainya masa berlaku stimulus tersebut sehingga sebenarnya Pelawan tidak bisa berlindung dari aturan POJK tersebut guna menghindari kewajibannya yakni pembayaran angsuran sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit;
- Bahwa seharusnya Pelawan mengajukan permohonan Restrukturisasi sebagaimana aturan POJK tersebut pasal nomor 11 (sebelas) dan bukan mengajukan musyawarah karena musyawarah itu akan terjadi dengan sendirinya ketika ada permohonan



restrukturisasi yang disetujui dengan adanya penandatanganan addendum Perjanjian Kredit, sehingga perbuatan Terlawan I sudah sangat tepat;

3. Bahwa Pelawan yang menyampaikan bahwa dalil Terlawan II yang menyampaikan "Pelawan tidak mengajukan Restrukturisasi sehingga akan mendapatkan kemudahan terkait pembayaran angsuran.." adalah dalil yang mengada-ngada, melainkan Pelawan telah mengajukan skema pelunasan namun malah Terlawan I mengajukan permohonan lelang melalui KPKNL Surabaya, maka Terlawan II jawab sebagai berikut:

- Bahwa dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019, diatur mengenai penerimaan permohonan restrukturisasi yang sepenuhnya menjadi pertimbangan Bank dan bukan merupakan hal yang wajib dikabulkan permohonan restrukturisasi terlebih lagi bagi Debitur yang tidak mengajukan restrukturisasi seperti Pelawan maka tentu akan kesulitan mendapatkan perlindungan hukum terkait pembayaran kreditnya;
- Bahwa adalah benar dan nyata jika Pelawan tidak mengajukan permohonan restrukturisasi akibat terkena dampak Pandemi Covid-19 dan bukan Terlawan II yang mengada-ngada;
- Bahwa Pelawan yang menyampaikan telah mengajukan skema pelunasan tertanggal 09 Februari 2021, apakah pengajuan itu sifatnya harus dikabulkan ? sungguh sangat naif jika telah mengajukan surat yang sifatnya permohonan, yang artinya bisa dikabulkan bisa juga tidak namun Pelawan seolah-olah dengan telah diajukan skema pelunasan maka harus dikabulkan karena merupakan iktikad baik dari Pelawan selaku Debitur;
- Bahwa harus dipahami tidak semua pengajuan/permohonan dapat disetujui oleh Bank, hal ini menunjukkan tidak adanya komunikasi yang baik antara Pelawan selaku Debitur dengan Terlawan I selaku Kreditur, sehingga Pelawan merasa dengan diajukan skema pelunasan maka telah merasa aman dan hanya menunggu informasi selanjutnya, seharusnya Pelawan pro aktif mencari informasi dan jika memang tidak diterima oleh Terlawan I maka Pelawan seharusnya mengajukan skema lain yang tidak merugikan Terlawan I;



4. Bahwa terkait dalil Pelawan pada Repliknya poin nomor 5 (lima) perihal kekagetan Pelawan karena objeknya telah dilelang namun masih terdapat sisa hutang sehingga Pelawan berasumsi jika harga lelang adalah harga yang sangat jauh dibawah pasar dan sangat tidak adil, maka Terlawan II jawab sebagai berikut:
  - Bahwa adalah hal yang wajar dan lazim terjadi jika Debitur yang wanprestasi kemudian jaminannya terlelang selalu mendalilkan hal yang demikian guna bertujuan agar membatalkan proses lelang karena proses lelang yang tidak sesuai aturan yang ada serta ada unsur perbuatan melawan hukum, namun semua dalil seharusnya bukanlah merupakan pendapat pribadi semata yang sifatnya subjektif namun haruslah dikembalikan dengan aturan perundangan yang ada yang telah dijelaskan Panjang lebar oleh Terlawan II dalam Jawaban Gugatnnya poin nomor 11 (sebelas) yang tidak akan Terlawan II ulang kembali dalam Duplik ini;
  - Bahwa yang jelas jika KPKNL Surabaya sudah menerima permohonan lelang, kemudian memberikan penetapan jadwai lelang kepada Terlawan I selaku Kreditur dan pemohon lelang maka artinya seluruh berkas telah lengkap, seperti : telah diberikan surat peringatan I, II, III kepada Debitur, telah terdapat appraisal sebagai acuan nilai limit, dll yang artinya syarat formil telah terpenuhi barulah kemudian diberikan penetapan jadwai lelang oleh KPKNL Surabaya;
  - Bahwa pada pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Pejabat Lelang KPKNL Surabaya akan memeriksa apakah Kreditur telah membuat pengumuman pertama, kedua dan apakah telah ada pemberitahuan lelang ke Debitur, yang mana hal ini adalah wajib yang jika tidak ada maka dapat membatalkan pelaksanaan lelang, sehingga jika lelang telah terlaksana sampai pada ditunjuknya Terlawan II selaku pemenang lelang maka artinya proses lelang telah seusai dengan aturan yang ada dan dibenarkan seluruh akibat hukumnya;
  - Bahwa Terlawan II sampaikan hal ini agar menjadi pemahaman bagi Pelawan agar yang disampaikan harus didasari pada aturan yang ada dan jangan pada asumsi pribadi yang indikasinya adalah untuk mempengaruhi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;
5. Bahwa Pelawan dalam Repliknya poin nomor 7 (tujuh) menyampaikan telah mengajukan appraisal sendiri atas objek miliknya dengan harga Rp.



6.708.800.000,- dan pada Replik nomor 8 (delapan) menyampaikan perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan II yang menjual objek jauh dibawah harga pasar telah menimbulkan kerugian kepada Pelawan, maka Terlawan II jawab sebagai berikut:

- Bahwa silahkan saja Pelawan mengajukan penilaian sendiri atas objek jaminan namun bukan berarti appraisal dari KJPP rekanan Terlawan I yang memberikan acuan harga nilai limit lelang kepada Terlawan I menjadi tidak tepat, setiap KJPP yang menjalankan penilaian memiliki independensi sendiri dalam menilai karena menggunakan kode etik penilaian yang menjadi pegangan para penilai;
  - Bahwa dalam mengajukan penilaian atas suatu objek perlu juga diperhatikan untuk kepentingan apa? Apakah jual beli, apakah untuk lelang serta harus menilai suatu bangunan dengan benar dan tepat serta wajar, apakah terdapat nilai likuidasi dalam appraisal dari Pelawan ? atau hanya terdapat nilai pasar saja ? hal ini penting agar perbandingan bisa menjadi setara dan tidak timpang;
  - Bahwa Terlawan II tidak menyampaikan harga Rp. 6.708.800.000,- adalah harga yang tidak wajar, Terlawan II menghormati hasil penilaian itu karena merupakan bentuk independensi seorang penilai dengan kode etiknya, namun Pelawan seyogyanya juga menghormati hasil penilaian yang diterbitkan oleh KJPP rekanan Terlawan I yang kemudian dipakai sebagai acuan harga lelang oleh Tergugat;
  - Bahwa jika Pelawan mempersoalkan mengenai harga lelang seharusnya juga mencari tahu terlebih dahulu, KJPP apa yang dipakai dan harus juga ditarik pula dalam perkara ini agar diketahui dasar pertimbangan penentuan harga dalam appraisal tersebut sebagaimana telah Terlawan II sampaikan dalam Eksepsi diatas;
  - Bahwa dalam Replik poin nomor 8 (delapan) menyebutkan perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan II yang menjual objek jauh dibawah harga pasar sangat merugikan Pelawan, perlu Terlawan II tegaskan yang menjual secara lelang adalah Terlawan I dan bukan Terlawan II, karena Terlawan II adalah pembeli lelang;
6. Bahwa dalam Replik Pelawan poin nomor 9 (sembilan) yang pada intinya menyebutkan bahwa pelaksanaan lelang terdapat unsur perbuatan melawan hukum yang sah dan meyakinkan, artinya ada prosedur yang tidak dilakukan secara benar, maka Terlawan II jawab sebagai berikut:



- Bahwa seharusnya Pelawan menguraikan perbuatan mana yang tidak sesuai hukum ? dan bertentangan dengan hukum apa, aturan yang mana? Serta bagaimana seharusnya? Karena jika mempersoalkan perihal harga lelang, jelas dalam pelaksanaan lelang, Terlawan I menggunakan KJPP dalam menentukan nilai objek yang kemudian dipakai oleh Terlawan I sebagai nilai lelang, sehingga unsur mana yang bertentangan?, hal ini jelas adalah upaya Pelawan untuk mempengaruhi independensi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar terkesan proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan adalah tidak sesuai prosedur dan hal yang demikian kerap dan klasik dilakukan oleh Debitur yang melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit serta yang objek jaminannya telah dilelang, seperti dengan alasan nilai objek terlalu rendah, tidak menerima surat peringatan, tidak menerima surat pemberitahuan lelang, dan lain-lain;
  - Bahwa dengan telah terselesaikannya proses lelang justru membuktikan proses lelang telah dilakukan secara benar dan sesuai prosedur serta aturan yang ada, sehingga lanjutan proses tersebut seperti balik nama sertifikat, proses eksekusi pengosongan menjadi dapat diterima oleh instansi terkait yakni BPN dan Pengadilan Negeri / Pengadilan Agama Surabaya;
7. Bahwa Pelawan dalam Repliknya poin nomor 10 (sepuluh) yang meminta dalil Terlawan II poin nomor 2 sampai dengan 7 dinyatakan tidak diterima karena telah terbukti perbuatan melawan hukum dari Terlawan I, maka Terlawan II jawab sebagai berikut;
- Bahwa apakah ada suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum ? apakah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap yang menyebutkan telah terjadi perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang ? dan jika belum ada maka mengapa Pelawan berasumsi demikian sehingga terkesan prematur dalil Pelawan tersebut;
  - Bahwa adanya permintaan Pelawan untuk menolak dalil poin nomor 2 sampai dengan 7 dari Terlawan II padahal poin tersebut menunjukkan proses lelang yang dimenangkan oleh Terlawan II sampai pada upayanya untuk memperoleh penguasaan fisik atas objek yang dibelinya bukanlah menunjukkan terbuatinya perbutan



melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan I melainkan lebih kepada ketidakmampuan Pelawan untuk menyanggah proses lelang yang prosedural dan upaya selanjutnya yang juga dilindungi hukum yang dilakukan oleh Terlawan II sebagai pemenang lelang yang merupakan pembeli yang beriktikad baik yang dilindungi oleh Undang-Undang;

8. Bahwa Pelawan dalam Repliknya poin nomor 11 (sebelas) yang menolak dalil Terlawan II poin nomor 10 yakni terkait upaya balik nama sertifikat yang diajukan oleh Terlawan II sebagai pemenang lelang, karena menurut Pelawan terdapat perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang sehingga cacat hukum menurut Pelawan, maka Terlawan II jawab sebagai berikut:

- Bahwa Pelawan kembali menyampaikan dalil yang sifatnya prematur, Bahwa apakah ada suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum ? apakah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap yang menyebutkan telah terjadi perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang ? dan jika belum ada maka mengapa Pelawan berasumsi demikian sehingga terkesan prematur dalil Pelawan tersebut;
- Bahwa jelas BPN Kota Surabaya I menerima permohonan balik nama dari Terlawan II karena jelas terdapat risalah lelang dan risalah lelang diberikan kepada Terlawan II selaku pembeli lelang sebagai akta jual beli dan telah diatur pula dalam Pasal 41, PP No. 14 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Tentang Pemindahan Hak Dengan Lelang, dimana jelas dan pasti seluruh prosedur telah terpenuhi dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sehingga produk yang terkait dengan pelaksanaan lelang juga telah dibenarkan dan dilindungi oleh aturan yang ada;

9. Bahwa Pelawan dalam Repliknya poin nomor 12 (dua belas) yang membantah dalil Terlawan II perihal harga lelang, maka Terlawan I jawab sebagai berikut:

- Bahwa jika menjadi pertanyaan adalah bagaimana mungkin harga objek sengketa dijual jauh lebih murah dibandingkan saat dilakukan akad ? maka menurut Terlawan II kerugian tersebut justru muncul pada Terlawan I selaku Kreditur yang mencairkan kredit lebih besar



daripada nilai objek, maka muncul pertanyaan bagaimana bisa Bank mencairkan kredit lebih besar dari nilai aset?;

- Bahwa silahkan aja Pelawan melakukan penilaian sendiri namun bukan berarti penilaian dari Bank (Terlawan I) adalah tidak benar, karena nilai dari KJPP rekanan yang dipakai oleh Terlawan I juga melakukan penilaian berdasarkan kode etik penilai yang ada;
- Bahwa dalam mengajukan penilaian atas suatu objek perlu juga diperhatikan untuk kepentingan apa? Apakah jual beli, apakah untuk lelang serta harus menilai suatu bangunan dengan benar dan tepat serta wajar, apakah terdapat nilai likuidasi dalam appraisal dari Pelawan ? atau hanya terdapat nilai pasar saja ? hal ini penting agar perbandingan bisa menjadi setara dan tidak timpang;

10. Bahwa Pelawan dalam Repliknya poin nomor 13 (tiga betas) yang menyebutkan ada kecacatan prosedur dalam pelaksanaan lelang, maka Terlawan II jawab sebagai berikut:

- Bahwa Surat peringatan adalah memang benar suatu keharusan dalam setiap pelaksanaan lelang, sehingga tidak mungkin tidak ada karena jika tidak ada surat peringatan maka KPKNL Surabaya tidak akan menerima permohonan lelang dari Terlawan I, artinya juga Pelawan pasti menerima Surat Peringatan tersebut, namun dalam surat peringatan tersebut apakah memuat surat undangan untuk bermusyawarah tentu hal itu tidak Terlawan II pahami dan menjadi kewenangan Terlawan I untuk menjawab;
- Bahwa terkait surat peringatan sudah pasti ada dan bisa jadi memuat surat undangan musyawarah di dalamnya yang diabaikan oleh Pelawan sehingga Terlawan I karena melihat Pelawan adalah Debitur yang tidak kooperatif maka Terlawan I menempuh Langkah penyelesaian dengan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dikarenakan Pelawan yang mengabaikan surat peringatan maupun undangan musyawarah;
- Bahwa yang pasti jelas sesuai dengan pasal yang didalilkan oleh Pelawan tersebut jika Pelawan termasuk kategori yang tidak kooperatif sehingga Pelawan pun menunjukkan posisinya yang tidak kooperatif dengan menanyakan perihal keterangan tertulis untuk undangan mediasi atau bermusyawarah;
- Bahwa seharusnya Pelawan dapat menguraikan fakta apa saja yang tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.



213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dilakukan Terlawan I, serta bagaimana yang seharusnya menurut PMK tersebut, sehingga jelas dan nyata perbuatan mana dari Terlawan I yang merupakan perbuatan melawan hukum, perlu Pelawan pahami jika pelaksanaan lelang sudah selesai dan sudah keluar risalah lelang, sertifikat sudah dibalik nama, sudah dikabulkan permohonan eksekusi maka jelas. pelaksanaan lelang ini sudah prosedural dan sesuai aturan yang ada;

- Bahwa faktanya proses lelang yang mewajibkan adanya berkas berupa Surat Peringatan I, II, III adalah membuktikan bahwa Terlawan I sudah menjalankan Surat Peringatan tersebut guna menyatakan debitur telah wanprestasi sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara, jelas jika somasi itu telah diabaikan oleh Pelawan selaku Debitur sehingga Terlawan I tetap melanjutkan proses penyelesaian yakni melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
- Bahwa pengajuan skema penyelesaian oleh Pelawan kepada Terlawan I bukan artinya pasti dikabulkan oleh Terlawan I dan juga tidak serta merta menunjukkan iktikad baik dari Pelawan selaku Debitur, yang jelas yang namanya surat permohonan itu tidak harus dikabulkan, sungguh sangat naif jika pengajuan skema penyelesaian tersebut sudah menunjukkan adanya iktikad baik dari Pelawan, seharusnya Pelawan menunjukkan iktikad baik dengan menyelesaikan pinjamannya dengan langkah nyata seperti menjual sendiri objek jaminannya dengan harga yang disesuaikan dengan kebutuhan dari Pelawan;
- Bahwa POJK No : 11/POJK.03/2020 memberikan kesempatan kepada Debitur untuk mendapatkan Restrukturisasi dari Bank dengan pertimbangan yang sepenuhnya demi kebaikan dan kepentingan Bank dengan mempertimbangkan pula kualitas debitur, sehingga POJK tersebut bukanlah sarana berlindung bagi Debitur yang wanprestasi;
- Bahwa yang lebih penting terdapat dalam Pasal 10 (sepuluh) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 yang berbunyi : “ Penerapan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi untuk debitur yang terkena dampak



penyebaran coronavirus disease 2019 (Covid-19) termasuk debitur usaha mikro, kecil dan menengah berlaku sampai dengan tanggal 31 Maret 2021", sedangkan proses lelang atas jaminan milik Pelawan terjadi pada tanggal 10 Nopember 2021, artinya sudah beberapa bulan sejak selesainya masa berlaku stimulus tersebut sehingga sebenarnya Pelawan tidak bisa berlindung dari aturan POJK tersebut guna menghindari kewajibannya yakni pembayaran angsuran sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit;

- Bahwa keberatan Pelawan terhadap dalil Terlawan II dalam jawaban gugatan Terlawan II poin nomor 13 dan 14 yang mana dalam pelaksanaan lelang ini terjadi perbuatan melawan hukum, maka Terlawan II sampaikan bahwa dalil perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang adalah dalil yang klasik dan lazim disampaikan oleh Debitur guna dengan segala cara menggagalkan pelaksanaan lelang, padahal secara nyata dan fakta sudah terjadi proses lelang yang prosedural;
- Bahwa silahkan jika Pelawan berpegang teguh jika telah terjadi perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang namun yang jelas fakta yang ada proses lelang telah berlangsung sesuai hukum dan aturan yang ada dan jika pelaksanaan lelang sudah sesuai dengan prosedur maka tentu tidak bisa dibatalkan.

Maka, berdasarkan alasan-alasan dalam Duplik Terlawan II tersebut diatas, Terlawan II mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan dictum sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan dan Menerima Eksepsi Terlawan II;
- Menyatakan menolak gugatan Pelawan atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Pelawan telah melakukan wanprestasi terhadap pembayaran kredit kepada Terlawan I;



3. Menyatakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini sudah sesuai dengan prosedur yang ada dan dianggap sah seluruh hasil dari pelaksanaan lelang ini;
4. Menyatakan Terlawan II menjadi pembeli lelang yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang;
5. Menghukum Pelawan untuk membaya biaya perkara ini;
6. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas eksepsi pada duplik Terlawan II tersebut Pelawan menanggapi dalam rereplik dengan mengemukakan sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

Bahwa PELAWAN menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil TERLAWAN I dalam eksepsi, kecuali yang diakui secara tegas oleh PELAWAN, selebihnya PELAWAN tetap pada Replik yang telah diajukan oleh PELAWAN sebelumnya;

### A. TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT (*EXCEPTIO ABSOLUT COMPETENTIE*)

1. Bahwa antara PELAWAN dengan TERLAWAN I telah ada penandatanganan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No. 134 pada tanggal 28 Februari 2018;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 49 UU Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama:  
Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:  
*a. perkawinan; b. waris; c. wasiat; d. hibah; e. wakaf; f. zakat; g. infaq; h. shadaqah; dan i. ekonomi syari'ah.*
3. Bahwa benar berdasarkan ketentuan SEMA Nomor 02 Tahun 2019 tentang Pemberlakuan rumus hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung tahun 2019 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi peradilan, dinyatakan bahwa penyelesaian sengketa ekonomi syari'ah secara litigasi pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 menjadi kompetensi absolut/kewenangan mutlak Peradilan Agama;



4. Bahwa pada prinsipnya dikarenakan akad yang dibuat antara PELAWAN dan TERLAWAN I adalah akad dengan prinsip syariah maka dalam hal terdapat sengketa antara PARA PIHAK terkait dengan perjanjian/akad tersebut, yang berwenang menyelesaikan sengketa adalah PENGADILAN AGAMA;
5. **NAMUN DALAM HAL INI.** TERLAWAN II mengajukan Permohonan Eksekusi melalui PENGADILAN NEGERI yakni Pengadilan Negeri Surabaya yang seharusnya diajukan kepada Pengadilan Agama Surabaya karena sebagaimana ketentuan PERMA Nomor 14 Tahun 2016 **PENGADILAN NEGERI SURABAYA TIDAK BERWENANG MENGELUARKAN PENETAPAN EKSEKUSI TERHADAP PERKARA EKONOMI SYARIAH:**  
akan tetapi atas permohonan TERLAWAN II *a quo* Pengadilan Negeri Surabaya telah mengeluarkan Penetapan **NOMOR 85/EKS/2021/JPN,SBY;**
6. **Bahwa atas hal tersebut** telah tepat dan benar apabila gugatan ini ditujukan ke PENGADILAN NEGERI SURABAYA karena Gugatan ini adalah GUGATAN PERLAWANAN TERHADAP PENETAPAN EKSEKUSI NOMOR 85/EKS/2021/PN.SBY. yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya;
7. Bahwa berdasarkan pada asas *contrarius actus* (yang pada pokoknya pejabat/instansi yang mengeluarkan keputusan /penetapan maka pejabat/instansi tersebut lah yang berhak untuk mencabut dan/atau membatalkan keputusan/penetapan tersebut);
8. Bahwa PELAWAN telah pula menyampaikan surat tertanggal 27 Juni 2022 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya yang telah ditembuskan pula kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor : 126/PDT.BTH/2022/PN SBY, perihal : **PERMOHONAN PEMBATALAN DAN/ATAU PENCABUTAN ATAS PENETAPAN EKSEKUSI NOMOR 85/EKS/2021/PN.SBY,** karena terkait kewenangan untuk mengeluarkan penetapan eksekusi atas sengketa ekonomi syariah adalah PENGADILAN AGAMA yakni PENGADILAN AGAMA SURABAYA, halmana terhadap sengketa ekonomi



syariah ini **TERLAWAN II** juga telah mengajukan permohonan eksekusi kepada **PENGADILAN AGAMA SURABAYA** dan **PENGADILAN AGAMA SURABAYA** **MENGELUARKAN SURAT PNETAPAN NOMOR : 01/Pdt.EKS/2022/PA.SBY** serta telah memanggil **PELAWAN selaku Termohon Eksekusi**;

9. Bahwa sebagaimana uraian diatas, oleh Pengadilan Negeri Surabaya telah mengeluarkan Penetapan Eksekusi No. 85/Eks/2021/PN.Sby, yang note-bene kewenangannya ada pada Pengadilan Agama Surabaya, maka PELAWAN mengajukan GUGATAN PERLAWANAN atas Penetapan Eksekusi a quo kepada **PENGADILAN NEGERI SURABAYA**; **Oleh karenanya secara hukum PENGADILAN NEGERI SURABAYA berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara Gugatan Perlawanan ini (uncasu perkara Nomor : 126/PDT.BTH/2022/PN.SBY)**

Dengan demikian Eksepsi **TERLAWAN I** tentang Kompetensi Absolut adalah **TIDAK TEPAT** dan sudah sepatutnya **DITOLAK** atau setidaknya tidak dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (met onvankelijke verklaard)**;

Bahwa untuk dalil **TERLAWAN I** yang lain dan selebihnya sebagaimana disampaikan dalam Duplik, adalah merupakan pengulangan dari apa yang telah disampaikan dalam jawaban, Oleh karena PELAWAN menyatakan tetap sama pada dalil **REPLIK** sebagaimana telah disampaikan sebelumnya kepada Majelis Hakim yang Mulia memeriksa perkara ini;

Selanjutnya, berdasarkan dalil-dalil serta uraian yang telah PELAWAN sampaikan, maka PELAWAN mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara **NOMOR: 126/PDT.BTH/2022/PN SBY** agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI**

1. Menolak Eksepsi **TERLAWAN I**;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

**DALAM POKOK PERKARA**

14. Menerima dan mengabulkan Perlawanan dari PELAWAN untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gayungsari Barat X No. 32, Gayungan, Surabaya, sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 542, seluas 324 m2 atas nama Fauzi Priambodo;
16. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku Penetapan Sita Eksekusi Nomor : 85/EKS/2021/PN.Sby;
17. Menyatakan Grose Risalah Lelang Nomor: 1372/45/2021 tanggal 10 Nopember 2021 tidak dapat dijadikan dasar pengalihan hak dari nama PELAWAN menjadi nama TERLAWAN II;
18. Menghukum TERLAWAN I, TERLAWAN II, dan TERLAWAN III untuk tunduk dan mematuhi putusan dalam perkara ini;
19. Menghukum TURUT TERLAWAN untuk tunduk dan mematuhi putusan dalam perkara ini;
20. Menghukum PARA TERLAWAN secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau,

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

Menimbang, bahwa pihak Terlawan I di persidangan telah mengajukan bukti surat awal sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Akad Pembiayaan Musyawarah Mutanaqisah Nomor 134 tanggal 28 Februari 2018, bukti TI-1;
2. Fotocopy Akta Akad Ijarah Nomor 135 tanggal 28 Februari 2018, bukti TI-2;

Menimbang, bahwa Para Pihak selanjutnya mohon putusan atas eksepsi kewenangan absolut yang diajukan Para Terlawan;

Menimbang, bahwa segala yang terjadi di persidangan tercatat dalam berita acara sidang, untuk menyingkat putusan ditunjuk berita acara sidang tersebut dan dianggap sebagai satu kesatuan dengan putusan ini;

## PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, maksud dan tujuan perlawanan Pelawan sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa atas perlawanan Pelawan, Terlawan-terlawan dalam jawabannya mengemukakan eksepsi kewenangan absolut memeriksa perkara, sebagai berikut:

Eksepsi Terlawan I yang termuat pada duplik:

Halaman 51 Putusan Nomor 126/Pdt.Bth/2022/PN Sby



Bahwa di dalam halaman 5 repliknya, secara tegas Pelawan mendalilkan sebagai berikut: Oleh karenanya, seharusnya seluruh proses dalam hubungan antara Pelawan dengan Terlawan I menggunakan prinsip syariah pula. Oleh karena itu Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili sengketa perkara aquo.

#### Eksepsi Terlawan II

- Bahwa dalam Posita Gugatannya poin nomor 3 (tiga) Pelawan mendalilkan telah membuat fasilitas kredit dengan sistem Syariah yakni dengan menggunakan Akad Pembiayaan Musyarakah Muatanaqisah, sehingga jelas gugatan yang ditujukan ke Peradilan Umum adalah salah dan tidak tepat;
- Bahwa akad kredit tersebut dengan prinsip ekonomi syariahnya maka jelas berdasarkan Pasal 49 termasuk dengan penjelasan Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 Tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama yang pada intinya Pengadilan Agama lah yang berhak memeriksa sengketa antara orang-orang yang beragama Islam termasuk orang atau badan hukum yang dengan sendirinya menundukkan diri secara sukarela kepada Hukum Islam

#### Eksepsi Terlawan III:

1. Bahwa dalam gugatannya, Pembantah pada pokoknya mempermasalahkan mengenai pelaksanaan Akad Pembiayaan Mudharabah dan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah yang merupakan akad pembiayaan perbankan syariah.
2. Bahwa pelaksanaan lelang atas barang jaminan utang Pembantah oleh PT Bank OCBC NISP Tbk. (Terbantah I), juga didasarkan atas adanya akad pembiayaan perbankan syariah tersebut.
3. Bahwa sesuai dengan kompetensi pengadilan yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili Sengketa Perbankan Syariah, karena merupakan kewenangan dari Pengadilan Agama.
4. Bahwa ketentuan Pasal 55 ayat 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan, "*Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.*"



5. Bahwa ketentuan Pasal 49 huruf i Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama juga telah menyatakan, "*Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: i. ekonomi syari'ah.*"
6. Bahwa dalam Penjelasan Pasal 49 huruf i Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama tersebut selanjutnya dinyatakan, "*Yang dimaksud dengan "ekonomi syari'ah" adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, antara lain meliputi:*
  - a. bank syari'ah;
  - h. pembiayaan syari'ah;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan absolut yang dikemukakan Terlawan I (dalam duplik), Terlawan II dan Terlawan III tersebut Pelawan menanggapi dalam re-replik terhadap duplik Terlawan I, dalam replik terhadap jawaban Terlawan II dan Terlawan III pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa pada prinsipnya dikarenakan akad yang dibuat antara Pelawan dengan Terlawan I adalah akad dengan prinsip syariah maka dalam hal terdapat sengketa antara Para Pihak terkait dengan perjanjian/akad tersebut, yang berwenang menyelesaikan sengketa adalah Pengadilan Agama;

Namun dalam hal ini Terlawan II mengajukan Permohonan Eksekusi melalui Pengadilan Negeri yakni Pengadilan Negeri Surabaya yang seharusnya diajukan kepada Pengadilan Agama Surabaya karena sebagaimana ketentuan Perma Nomor. 14 tahun 2016 Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengeluarkan Penetapan Eksekusi terhadap perkara ekonomi syari'ah; akan tetapi atas permohonan Terlawan II aquo Penetapan Nomor> 84/Eks/2021/PN.Sby;

Menimbang, bahwa atas tanggapan Pelawan di repliknya, Terlawan II dalam duplik mengemukakan: Bahwa Terlawan II telah melakukan pencabutan perkara Eksekusi Pengosongan yang awalnya diajukan di Pengadilan Negeri Surabaya, dan kemudian mengajukan lagi melalui surat No. 01/S-PA/SBY/IP/IV/2022, Perihal: Permohonan Eksekusi Pengosongan, tanggal 05 April 2022 (vide Bukti T2-10), sehingga jelas Penetapan Ketua PN Surabaya



No. 85/Eks/2021/PN.Sby menjadi tidak berlaku lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang dikemukakan Para Terlawan (Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III) pada pokoknya memperlakukan kewenangan absolut, dengan pendirian bahwa Akad Pembiayaan Musyarakah Muatanaqisah dan Akad Ijarah merupakan pembiayaan syaria'ah maka Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara karena persengketaan aquo merupakan yurisdiksi, kewenangan absolut Pengadilan Agama, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa memperhatikan perlawanan Pelawan/Pembantah pada posita nomor. 2 berdalil:

2. Bahwa semula antara PELAWAN dengan TERLAWAN I pernah terjadi hubungan hukum, dimana PELAWAN hanya selaku Debitur atas utang dari TERLAWAN I (selaku Kreditur), yaitu sebagaimana dibuktikan atas dokumen – dokumen sebagai berikut :

- a. Akad Pembiayaan Musyarakah Muatanaqisah tertanggal 28 Februari 2018, Nomor : 134, yang dibuat dihadapan Evy Retno Budiarty, S.H., M.H., Notaris di Surabaya;
- b. Akad Ijarah tertanggal 28 Februari 2018, No. 135, yang dibuat dihadapan Evy Retno Budiarty, S.H., M.H., Notaris di Surabaya;

Menimbang, bahwa Akad Pembiayaan Mudharabah dan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah merupakan akad pembiayaan perbankan syariah, oleh karena itu lelang atas barang jaminan suatu hutang didasarkan atas adanya akad pembiayaan perbankan syariah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian pembiayaan berdasar perbankan syariah, lelang barang yang dijamin harus berdasar perbankan syariah maka apabila ada keberatan dengan melakukan perlawanan/bantahan atas eksekusi dengan lelang maka merupakan yurisdiksi/kewenangan absolut pengadilan agama, hal ini Majelis Hakim mengacu:

- pasal 55 ayat 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menyatakan: "*Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.*"
- pasal 49 huruf i Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama:



*"Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: i. ekonomi syari'ah."*

*Yang dimaksud dengan "ekonomi syari'ah" adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, antara lain meliputi:*

- a. bank syari'ah;
- h. pembiayaan syari'ah;"

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan di atas, yang berwenang memeriksa dan memutus perkara aquo adalah Pengadilan Agama maka permohonan eksekusi pengosongan yang diajukan oleh Terlawan II kepada Pengadilan Negeri Surabaya tidak berdasar hukum, oleh karena itu dalam perkara aquo Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa dan memutus, eksepsi Para Terlawan beralasan/berdasar hukum, seterusnya diterima dan putusan ini merupakan putusan akhir;

Menimbang, bahwa perlawanan Pelawan perkara aquo tidak dapat diterima, niet onvankelijke verklaard, maka menurut ketentuan Pasal 181 ayat 1 HIR kepada Pelawan haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah seperti yang tertera dalam amar putusan ini;

Mengingat peraturan perundangan-undangan yang bersangkutan;

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

1. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perlawanan Pelawan;
2. Menghukum Pelawan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.796.000,00 (satu juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari Kamis, tanggal 4 Agustus 2022, oleh kami **Ari Widodo, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, dengan **I Dewa Gede Suarditha, S.H., M.H.**, dan **I Ketut Tirta, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis, tanggal 11 Agustus 2022** oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **Sujarwati, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya dihadiri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan II dan Kuasa Turut Terlawan tanpa dihadiri oleh Terlawan III.

Hakim Anggota;

Hakim Ketua;

TTD

I Dewa Gede Suarditha, S.H., M.H.

TTD

Ari Widodo, S.H.

TTD

I Ketut Tirta, S.H., M.H.

Panitera Pengganti;

TTD

Sujarwati, SH.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00;
2. Biaya Proses (ATK)	: Rp	85.000,00;
3. Biaya Panggilan	: Rp	1.621.000,00;
4. Biaya PNBPN Panggilan	: Rp	40.000,00;
5. Redaksi	: Rp	10.000,00;
6. Materai	: Rp	10.000,00;
Jumlah	: Rp	1.796.000,00;

(satu juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu

rupiah)