

PUTUSAN

Nomor . 1938/Pdt.G/2018/PA.Smg.



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ani binti H.M. Sani, tempat tanggal lahir Rembang, 23 Desember 1978 (umur 41 tahun), agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, pendidikan -, tempat kediaman di Desa Bajomulyo Rt. 004 Rw. 001 Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, sebagai **Penggugat I**;

Harsono bin H.M. Sukanto, tempat tanggal lahir Pati, 18 September 1973 (umur 46 tahun), agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, pendidikan -, tempat kediaman di Desa Bajomulyo Rt. 004 Rw. 001 Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, sebagai **Penggugat II**;

Selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

melawan

- 1. PT. BANK OCBC NISP Tbk Unit Usaha Syariah** yang beralamat di Jalan Brigjend Katamso 5-5A Semarang, Peterongan, Semarang Selatan Jawa Tengah 50242 dalam hal ini memberikan kuasa kepada FX Tri Sumaryanto, S.H. dan J.P. Renanto Hasibuan, S.H., Para Advokat dari Law Offices SGS Mandiri, beralamat kantor di Gedung MTH Square Lantai 2 Unit 0220, Jalan M.T. Haryono Kav. 10, Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 September 2019 sebagai TERGUGAT I.
- 2. Balai Lelang Mandiri Prasarana** Komplek Ruko Atrium Blok B Nomor 1-2 Jalan Senen Raya nomor 135 Jakarta Pusat 10410, sebagai TERGUGAT II.

3. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Kepala Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah Cq. **Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang** yang beralamatkan di Gedung Keuangan Negara Semarang II Jalan Imam Bonjol Nomor 1D, Dadapsari Semarang Utara, Kota Semarang Jawa Tengah 50142, dalam hal ini diwakili Kamidi dkk berdasarkan surat tugas tertanggal 26 Nopember 2019 sebagai TERGUGAT III.
4. **Badan Pertanahan Nasional Semarang** yang beralamat di jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 34 C Karang Kidul Semarang Tengah Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Karsono A Ptnh, S.H, M.Si dkk berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 18 Oktober 2019, sebagai TURUT TERGUGAT .

Pengadilan Agama Semarang tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat dan telah memeriksa bukti-bukti di persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 01 Agustus 2018 telah mengajukan gugatan yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Semarang dengan Nomor 1938/Pdt.G/2018/PA.Smg. tanggal, 08 Agustus 2018 mengajukan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Para Penggugat telah membeli sebuah tanah dan bangunan yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Tembalang, Kelurahan Jangli setempat dikenal dengan Jalan Bukit Hijau 2 Blok G II Nomor 5, CLUSTER THE GREEN ROYAL GRAHA CANDI GOLF seluas 220m² (SHGB 1101) dengan harga Rp. 1.690.000.000 (Satu milyar enam ratus sembilan puluh juta rupiah), Para Penggugat membayar DP (Down Payment) Rp. 690.000.000 (Enam ratus sembilan puluh juta rupiah), dan kekurangannya Rp. 1.000.000.000;- (Satu milyar rupiah) dibiayai oleh PT. BANK OCBC NISP Tbk Unit Usaha Syariah pada hari Rabu tanggal 16-07-

2014 (Enam belas Juli Dua Ribu Empat Belas) dengan cicilan sebesar Rp. 15.491.667 (Lima belas juta empat ratus sembilan puluh satu ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah) **selama dua tahun** hingga tersisa pokok pinjaman sesuai data OJK (Otoritas Jasa Keuangan) sebesar Rp. 880.926.999 (Delapan ratus delapan puluh juta sembilan ratus dua puluh enam ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah).

2. Bahwa berdasarkan Keputusan fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor 1 tahun 2004 tentang bunga/interest yang menyatakan bahwa bunga /interest adalah riba dan riba itu haram. Untuk itu Para Penggugat mengajukan pelunasan sisa pokok kewajiban terhadap PT Bank OCBC NISP Tbk Unit Usaha Syariah;
3. Bahwa Para Penggugat sudah beritikad baik dengan melakukan komunikasi secara lisan maupun tertulis terhadap Tergugat I yaitu pada tanggal 10 Agustus 2016 Para Penggugat datang ke PT Bank OCBC NISP Tbk Unit Usaha Syariah yang beralamat di Jalan Brigjend Katamso 5-5A Semarang, Peterongan, Semarang Selatan Jawa Tengah 50242 Para Penggugat bertemu dengan Bapak Ferry Indriatno yang mewakili Tergugat I dan menyampaikan maksud dari Para Penggugat yaitu meminta restrukturisasi pelunasan sisa pokok hutang sesuai dengan outstanding tanpa BDO (Bunga Denda dan Ongkos) secara bertahap dikarenakan Para Penggugat memantapkan diri untuk hijrah, tetapi pihak PT Bank OCBC NISP Tbk Unit Usaha Syariah belum dapat mengakomodir permohonan kami;
4. Bahwa pada tanggal 12 April 2017 Para Penggugat mengajukan permohonan secara tertulis mengenai pelunasan sisa pokok pinjaman secara bertahap tetapi pihak PT Bank OCBC NISP Tbk Unit Usaha Syariah belum menyetujuinya;
5. Bahwa berdasarkan Undang Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu Hak dilayani, diperlakukan dengan baik tanpa diskriminasi, Hak mendapat advoksi dan perlindungan serta upaya penyelesaian sengketa, hak didengar pendapat dan keluhannya maka patut

diduga PT Bank OCBC NISP Tbk Unit Usaha Syariah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

6. Bahwa sebagai bentuk itikad baik Para Penggugat telah membuat rekening baru PT Bank OCBC NISP Tbk Unit Syariah tabungan Mudharabah No 097810004206 atas nama Harsono untuk melakukan setoran rutin tiap bulan tetapi pihak PT Bank OCBC NISP Tbk Unit Syariah tidak menerima itikad baik Para Penggugat;
7. Bahwa Tergugat I tidak memberikan respon positif terhadap permohonan Para Penggugat dan patut diduga berusaha untuk menyelesaikan kredit Para Penggugat secara tidak transparan; .
8. Bahwa patut diduga Tergugat I berusaha untuk membuat kredit Para Penggugat menjadi macet dengan tidak menerima cicilan yang disetor oleh Para Penggugat;
9. Bahwa Para Penggugat sudah menginformasikan kepada Bapak Ferry Indriatno melalui komunikasi Whatshapp Para Penggugat akan menyelesaikan pokok utangnya pada bulan Agustus 2018;
10. Bahwa Tergugat I melalui bantuan Tergugat II telah melakukan lelang eksekusi pertama pada tanggal 23 Pebruari 2018 dengan nilai lelang Rp 2.700.000.000.- (Dua milyar tujuh ratus juta rupiah) tanpa menghiraukan permohonan cicilan pokok dari Para Penggugat;
11. Bahwa Tergugat I melalui bantuan Tergugat II telah melakukan kembali lelang eksekusi kedua pada tanggal 12 Juli 2018 dengan nilai lelang Rp 1.679.000.000;- (satu milyar enam ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) jauh dari nilai pasarnya. Sehingga patut diduga PT Bank OCBC NISP Tbk Unit Syariah berupaya dengan sengaja menjual aset Para Penggugat dengan nilai yang semurah murahnya sehingga merugikan Para Penggugat secara nyata;
12. Bahwa menurut Undang Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Bab IX Pasal 55 ayat (3) yang bunyinya sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 2 tidak boleh bertentangan dengan prinsip Syariah, dengan demikian tindakan dengan melelang aset Para Penggugat merupakan tindakan dzolim yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

13. Bahwa pada tanggal 30 Juli 2018 Para Penggugat telah datang ke kantor PT Bank OCBC NISP Tbk Unit usaha Syariah dengan membawa uang pelunasan akan tetapi Tergugat I menyatakan bahwa Aset SHGB 1101 yang beralamat di Jl. Bukit Hijau 2 Blok G II Nomor 5 Cluster Royal Graha Candi Golf seluas 220 m2 telah laku terjual melalui mekanisme lelang;
14. Bahwa pada tanggal 30 Juli 2018, Para Penggugat berupaya untuk menghubungi Tergugat III untuk melakukan klarifikasi namun Tergugat III tidak secara transparan memberikan informasi kepada Para Penggugat;
15. Bahwa Tergugat I berusaha melepaskan tanggungjawab atas perbuatan melawan hukum tersebut dengan meminta Para Penggugat untuk menghubungi pemenang lelang;

Primair :

Berdasarkan fakta-fakta diatas memohon kepada Pengadilan Agama Semarang, agar mengumpulkan pihak-pihak yang terkait pada satu hari untuk memanggil, mengadakan, serta memutuskan permasalahan ini yang pada amarnya :

1. Menyatakan Para Penggugat sebagai debitur yang beritikad baik;
2. Menetapkan sisa pokok pinjaman Para Penggugat sebesar Rp. 880.926.999 (Delapan ratus delapan puluh juta sembilan ratus dua puluh enam ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah);
3. Membatalkan proses lelang yang telah dilaksanakan pada tanggal 12 Juli 2018, dan mengembalikan hak-hak dari pihak-pihak yang terkait;
4. Menetapkan Para Penggugat dapat menyelesaikan pokok utang secara bertahap;
5. Mengembalikan sertifikat SHGB Nomor 1101 yang merupakan hak Para Penggugat;
6. Menetapkan Turut Tergugat I, untuk melakukan pemblokiran terhadap SHGB Nomor 1101 sampai proses pelunasan pinjaman selesai;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara;
8. Mengabulkan permohonan Para Penggugat untuk seluruhnya;
Apabila Majelis hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang se adil adilnya;

Bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Para Penggugat telah hadir di persidangan, Tergugat I diwakili Kuasa Hukumnya telah hadir di persidangan dan Turut Tergugat diwakili Kuasa Hukumnya telah hadir di persidangan, Tergugat III diwakili oleh Kuasa Hukumnya telah hadir di persidangan sedangkan Tergugat II tidak pernah datang menghadap ke muka sidang dan tidak menyuruh orang lain menghadap sidang sebagai wakil / kuasa hukumnya meskipun menurut berita acara panggilan (relas) Nomor 1938/Pdt.G/2018/PA.Smg., tanggal 30 Agustus 2018, 16 Nopember 2018, tanggal 17 Juli 2019, tanggal 21 Agustus 2019, tanggal 30 September 2019 dan tanggal 04 Nopember 2019, yang dibacakan di dalam sidang, telah dipanggil secara resmi dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan suatu halangan yang sah;

Bahwa Majelis Hakim telah mendamaikan para pihak, namun tidak berhasil dan dalam proses mediasi hanya Para Penggugat dan Tergugat I yang hadir melaksanakan mediasi dengan mediator Drs. M. Rizal, S.H., M.H.(Hakim Pengadilan Agama Semarang) dan berdasarkan laporan dari Mediator tanggal 05 November 2018 mediasi tidak berhasil, selanjutnya dibacakan surat gugatan para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat dengan adanya perubahan secara tertulis oleh Para Penggugat tertanggal 25 September 2019;

Bahwa atas gugatan Para Penggugat dalam persidangan, hanya Tergugat I yang mengajukan jawaban, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan jawaban, karena tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil dengan resmi dan patut, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban karena hanya hadir satu kali pada sidang kedua dan sidang selanjutnya tidak pernah hadir lagi meskipun telah dipanggil dengan resmi dan patut,

Bahwa Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 07 Januari 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Gugatan kabur (*obscuur libel*);

1. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Para Penggugat selaku nasabah dan Tergugat I selaku bank adalah hubungan pembiayaan

secara Musyarakah mutanaqisah menurut ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana para pihak secara bersama-sama bersepakat untuk membiayai pembelian barang (obyek musyarakah munaqisah) yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Tembalang, Kelurahan Jangli, setempat dikenal sebagai Jalan Bukit Hijau 2 Blok G Nomor 5, Cluster The Green Royale, Graha Candi Golf, seluas 220 m², dengan bukti berupa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1101 / Jangli, atas nama Perum Perumnas, sebagaimana ternyata dari Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor 36 tanggal 16 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Raden Ajeng Siti Awaliyah Andrijani, S.H., Notaris di Semarang;

Selanjutnya Para Penggugat bermaksud menyewa dan mengambil manfaat atas obyek musyarakah mutanaqisah dan Tergugat I setuju untuk menyewakan porsinya atas obyek musyarakah mutanaqisah kepada Para Penggugat atas dasar kesepakatan sebagaimana ternyata dari akad Ijarah Nomo 37 tanggal 16 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Raden Ajeng Siti Awaliyah Rini Andrijani, S.H., Notaris di Semarang;

2. Berdasarkan uraian tersebut di atas jelaslah bahwa pokok permasalahan gugatan Para Penggugat berpangkal pada Akad (Perjanjian) akan tetapi *in casu* Para Penggugat juga mempermasalahkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I;
3. Dengan demikian dalam gugatan Para Penggugat terdapat 2 (dua) klasifikasi perkara yaitu permasalahan tentang perjanjian (akad) dan perbuatan melawan hukum. Terbukti, meskipun hubungan hukum yang terjadi antara Para Penggugat selaku nasabah dan Tergugat I selaku bank adalah hubungan pembiayaan berdasarkan akad / perjanjian ternyata gugatan yang diajukan Para Penggugat bukan lah gugatan wanprestasi melainkan perbuatan melawan hukum;

Hal ini dapat dilihat dalam perihal gugatan Para Penggugat yang menyebutkan "Gugatan Perbuatan Melawan Hukum" demikian pula posita butir 5 dan 12 yang pada pokoknya menyatakan "Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum";

Akan tetapi faktanya sebagian petitum juga mengandung substansi / materi “wanprestasi” yang didasarkan pada akad / perjanjian. Hal ini diakui secara tegas oleh Para Penggugat dalam petitum butir 2 yang pokoknya menyatakan “Menetapkan sisa pokok pinjaman Para Penggugat sebesar Rp 880.926.999 ,- sesuai dengan sliik yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan”;

4. Bahwa mencampur adukkan gugatan perbuatan melawan hukum dan wan prestasi dalam suatu gugatan mengakibatkan dasar dan maksud gugatan menjadi kabur (*obsccur libel*) dan untuk lebih menjelaskan adanya kekaburan gugatan dimaksud perlu disampaikan hal-hal sebagai berikut :
 - Materi perbuatan melawan hukum dan wanprestasi berbeda prinsip, dalam hal mana tuntutan ganti rugi untuk wanprestasi didasarkan pada Pasal 1243 KUH Perdata sedangkan untuk perbuatan melawan hukum didasarkan pada Pasal 1365 KUH Perdata. Oleh karena itu seharusnya substansi perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dipisahkan;
 - Putusan Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 yang secara tegas menyatakan bahwa menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi tidak sesuai dengan ketentuan hukum beracara;
5. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) karenanya gugatan Para Penggugat haruslah tidak dapat diterima;
6. Bahwa disamping alasan tersebut diatas, kekaburan lainnya adalah Para Penggugat dalam posita butir 5 dan 12 telah menyatakan “Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum”. Akan tetapi Para Penggugat dalam petitumnya sama sekali tidak menuntut “Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum”;

7. Dengan demikian antara posita dan petitum tidak saling mendukung dan karenanya gugatan Para Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*) sehingga gugatan Para Penggugat haruslah tidak dapat diterima;
8. Selanjutnya seandainya benar –*quad non*- dasar gugatan Para Penggugat adalah “perbuatan melawan hukum”, seharusnya Para Penggugat menjelaskan apa saja yang menjadi penyebab timbulnya kerugian dan bentuk-bentuk serta nilai kerugian yang dialaminya akibat perbuatan melawan hukum itu. Tanpa adanya perincian mengenai apa yang menjadi penyebab timbulnya kerugian dan jenis / bentuk kerugian dimaksud, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas atau tidak sempurna (vide : Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 Nomor : 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1988 Nomor : 1720 K/Pdt/1986);
9. Bahwa Para Penggugat dalam tuntutannya ternyata sama sekali tidak menunjukkan adanya perincian kerugian dimaksud, karenanya gugatan menjadi kabur (*obscuur libel*) sehingga gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan Salah Pihak (*error in persona*);

1. Bahwa isi gugatan pada halaman 1 tentang “identitas” Para Penggugat disebutkan Ani binti H.M. Sani sebagai Penggugat I dan Harsono bin H.M. Sukanto sebagai Penggugat II. Dengan demikian Penggugat I dan Penggugat II adalah merupakan subyek hukum yang terpisah;
2. Akan tetapi berdasarkan akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah Nomor 36 dan akad ijarah nomor 37 keduanya tanggal 16 Juli 2014 dan keduanya dibuat di hadapan Raden Ajeng Siti Awaliyah Rini Andrijani, S.H., Notaris di Semarang, disebutkan Bahwa “ Tuan Harsono untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari isterinya bernama Nyonya Ani, selanjutnya disebut nasabah; Berdasarkan kedua akad di atas, terbukti bahwa hubungan antara Tuan Harsono (i.c. Penggugat II) dan Nyonya Ani (i.c. Penggugat I) adalah

suami istri sehingga menurut hukum mereka merupakan subyek hukum yang sama (satu) dan tidak terpisah;

Selain itu diperoleh fakta tidak ada dokumen yang menyatakan Para Penggugat terikat dalam perjanjian pisah harta (*prenuptial agreement*) karena Para Penggugat merupakan suami istri yang berada dalam lingkup perkawinan dengan ikatan harta gono-gini (harta bersama). Oleh karenanya sepanjang berkaitan dengan harta kekayaan, Penggugat I dan Penggugat II merupakan subyek hukum yang sama (satu) dan bukan subyek hukum terpisah. Sehingga menempatkan suami sebagai Penggugat II dan isteri sebagai Penggugat I dalam perkara ini, telah mengaburkan posisi hukum Para Penggugat satu dengan lainnya;

3. Bahwa dengan demikian gugatan *a quo* memenuhi syarat *error in persona* dari posisi hukum Para Penggugat sehingga gugatan Para Penggugat menjadi salah pihak dan karenanya gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan Kurang Pihak;

1. Bahwa yang menjadi pokok persoalan utama dalam perkara ini adalah sehubungan dengan adanya pelelangan atas jaminan Seritpikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1101 / Jangli yang menurut Para Penggugat tindakan melelang aset Para Penggugat merupakan tindakan dzolim yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karenanya Para Penggugat menuntut lelang *a quo* batal;
Bahwa lelang tersebut atas permohonan dari Tergugat I yang telah dilaksanakan oleh Tergugat III pada tanggal 12 Juli 2018 dengan penawar lelang yang bernama **Sulasih** disahkan sebagai pembeli oleh karena penawarannya telah mencapai nilai limit;
2. Bahwa pengetahuan akan pemenang lelang ini telah diketahui oleh Para Penggugat sebagaimana ternyata dalam posita butir 15 yang pokoknya menyatakan "Tergugat I berusaha melepaskan tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum tersebut dengan meminta Para Penggugat untuk menghubungi pemenang lelang";

3. Dengan demikian seharusnya Para Penggugat mengikut sertakan Pemenang Lelang yang bernama Sulasih sebagai pihak dalam perkara gugatan *a quo* agar peristiwanya menjadi jelas dan terang serta satu sama lain untuk memperoleh kebenaran hakiki dalam proses dan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III tersebut sah atau tidak;
4. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Pemenang Lelang yang bernama Sulasih sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mohon apa yang telah dikemukakan Dalam Eksepsi dianggap termasuk dan diulangi kembali Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil posita dan tuntutan Para Penggugat dalam gugatannya kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa dari dalil posita butir 1 dapat disimpulkan bahwa Para Penggugat mengakui telah memperoleh fasilitas pembiayaan dari Tergugat I dan karenanya pengakuan ini merupakan bukti yang sempurna. Untuk lebih jelasnya proses pemberian fasilitas pembiayaan tersebut adalah sebagai berikut :
 - a. Berdasarkan akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah Nomor 36 tanggal 16 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Raden Ajeng Siti Awaliyah Rini Andrijani, S.H., Notaris di Semarang (“Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah”) disebutkan bahwa antara Penggugat II (suami) selaku nasabah dan Tergugat I selaku bank telah sepakat akan melaksanakan transaksi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah menurut ketentuan syaria’ah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu secara bersama-sama bersepakat untuk membiayai pembelian barang modal berupa tanah dan bangunan rumah, dimana besar porsi pembelian masing-masing sudah ditentukan di awal sesuai dengan kesepakatan. Selanjutnya Penggugat II selaku

nasabah bersedia melakukan pembayaran pengambilalihan rumah yang menjadi porsi kepemilikan Tergugat I secara bertahap dalam jangka waktu yang disesuaikan dengan jangka waktu sewa atas dasar kesepakatan, kesepakatan mana dituangkan dalam perjanjian terpisah namun merupakan satu kesatuan dengan akad ini dan pada saat jatuh tempo sewa maka kepemilikan tanah dan bangunan rumah (obyek musyarakah mutanaqisah) yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Tembalang, Kelurahan Jangli, setempat dikenal sebagai Jalan Bukit Hijau 2 Blok G II Nomor 5 Cluster The Green Royale, Graha Candi Golf, seluas 220 m², dengan bukti berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor 1101 / Jangli atas nama Perum Perumnas;

Dalam hal mana masing-masing pihak akan menyediakan sejumlah modal dengan porsi kepemilikan Tergugat I (bank) sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atau 59,17 % (lima puluh sembilan koma tujuh belas persen) dan porsi kepemilikan Penggugat II (nasabah) sebesar Rp 690.000.000,- (enam ratus sembilan puluh juta rupiah) atau 40,83 % (empat puluh koma delapan puluh tiga persen);

Selanjutnya dengan ini Tergugat I memberikan kuasa kepada Penggugat II guna bertindak untuk dan atas nama Tergugat I dalam melaksanakan pembelian barang, menghadap pejabat yang berwenang, menanda tangani segala dokumen yang diperlukan dan melakukan tindakan lain yang diperlukan dan melakukan tindakan lain yang diperlukan untuk terlaksananya pembelian barang tersebut dan mengatasnamakan barang tersebut ke atas nama nasabah;

Bahwa akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah berlangsung untuk jangka waktu 120 (seratus dua puluh bulan) dengan kesepakatan nisbah bagi hasil awal adalah 40,83 % (empat puluh koma delapan tiga persen) dari keuntungan untuk Penggugat II dan 59,17 % (lima puluh sembilan koma tujuh belas persen) dari keuntungan untuk Tergugat I;

Bahwa dalam hal ini Penggugat II berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli seluruh jumlah porsi kepemilikan Tergugat I secara bertahap dan membayar bagian keuntungan berdasarkan sewa yang menjadi hak Tergugat I sesuai dengan Nisbah Bagi Hasil sebagaimana ditetapkan dimaksud dalam Pasal 6 akad menurut proyeksi jadwal pembayaran. Dan denda atas keterlambatan dalam hal Penggugat II terlambat membayar kewajiban dari jadwal angsuran yang telah ditetapkan yaitu sebesar 0,1 o/oo (satu per mil) dari jumlah yang terlambat dibayar untuk setiap hari keterlambatan;

- b. Selanjutnya berdasarkan Akad Ijarah Nomor 37 tanggal 16 juli 2014 yang dibuat di hadapan Raden Ajeng Siti Awaliyah Rini Andrijani, S.H., Notaris di Semarang (Akad Ijarah) disebutkan bahwa Tergugat I bermaksud untuk menyewa dan mengambil manfaat atas tanah dan bangunan rumah ("barang") yang telah dibeli oleh Tergugat I dan Penggugat II secara bersama-sama berdasarkan akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah dan atas permintaan Penggugat II dan Tergugat I setuju untuk menyewakan porsi Tergugat I atas barang pada Penggugat II;

Bahwa jangka waktu akan berlangsung 120 (seratus dua puluh) bulan dengan harga sewa disepakati sebesar Rp 15.491.667,- (lima belas juta empat ratus sembilan puluh satu ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah) per bulan;

- c. Bahwa untuk lebih menjamin pembayaran pembelian porsi kepemilikan Tergugat I dan pembayaran bagian keuntungan berdasarkan sewa yang menjadi hak Tergugat I sesuai dengan nisbah bagi hasil dengan tertib sebagaimana mestinya berdasarkan akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah maka Para Penggugat menjaminkan barang kepada Tergugat berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Bangunan ("SHGB") Nomor 1001 / Jangli atas nama Ani seluas 200 m² yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Tembalang, Kelurahan Jangli, berikut bangunan di atasnya dengan segala turutannya;

Jaminan SHGB Nomor 1001 / Jangli adalah barang yang dibeli / dibiayai secara bersama-sama oleh Penggugat II dan Tergugat I berdasarkan akta jual beli tertanggal 16 Juli 2014 Nomor 106 / 2014 yang dibuat di hadapan Mariati Hurip, S.H., Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kota Semarang;

- d. Bahwa untuk menjamin pelunasan kewajiban Penggugat II selaku nasabah kepada Tergugat I selaku bank maka Penggugat I telah memberikan kuasa khusus kepada Tergugat I untuk membebaskan Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas SHGB Nomor 1101 / Jangli sebagaimana ternyata dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ("SKMHT") Nomor : 1000/2014 tanggal 16 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Raden Ajeng Siti Awaliyah Rini Andrijani, S.H., PPAT dengan daerah kerja Kota Semarang berikut perpanjangan-perpanjangan sebagaimana SKMHT Nomor : 1147/2014 tanggal 15 Agustus 2014 dan SKMHT Nomor : 1296/2014 tanggal 11 September 2014 keduanya dibuat di hadapan Raden Ajeng Siti Awaliyah Rini Andrijani, S.H., PPAT dengan daerah kerja Kota Semarang;
- e. Selanjutnya berdasarkan SKMHT a quo maka guna menjamin pelunasan piutangnya, Tergugat I selaku Penerima Kuasa telah membebani jaminan SHGB Nomor 1001/Jangli dengan Hak Tanggungan sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1252/2014 tanggal 7 Oktober 2014 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang juncto Akta Pemberian Hak tanggungan Nomor 1350/2014 tanggal 22 September 2014 yang dibuat di hadapan Raden Ajeng Siti Awaliyah Rini Andrijani, S.H., PPAT dengan daerah kerja Kota Semarang;
- f. Berdasarkan fakta fakta hukum tersebut di atas, terbukti bahwa :
- Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah berikut turutannya yaitu Akad berikut turutannya Akad Ijarah yang dilakukan oleh dan diantara Penggugat II selaku nasabah dengan Tergugat I selaku bank telah memenuhi Prinsip Syariah, Pasal 1320 dan 1338 KUH

Perdata, karenanya sah dan mengikat serta berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat II dan Tergugat I sehingga secara hukum para pihak terikat dengan isi Akad Pembiayaan dan berikut turutannya;

- Pemberian SHGB Nomor 1001/Jangli sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan yang diterima oleh Penggugat II dan Tergugat I telah sah secara hukum karena terbukti diberikan sendiri oleh pemiliknya yaitu Penggugat I yang diperolehnya berdasarkan Akta Jual beli tertanggal 16 Juli 2014 No 106/2014, yang di buat di hadapan Mariati Hurip, S.H., PPAT dengan daerah kerja Kota Semarang;
- Pembebanan Hak Tanggungan atas jaminan SHGB Nomor 1001/Jangli (Obyek Hak Tanggungan) telah sah secara hukum, karena selama proses mulai dari pembuatan SKMHT tidak ditemukan adanya permasalahan hukum atas jaminan SHGB Nomor 1001/Jangli sebagai Obyek Hak Tanggungan seperti tidak sedang dalam penyitaan pengadilan, sengketa ataupun pemblokiran. Selain itu ternyata pula yang memberikannya adalah pemilik jaminan sendiri serta tanpa adanya paksaan, kekeliruan, kekhilafan dan pemalsuan serta penipuan dalam pembuatan atau penanda tangan Akta-akta Hak Tanggungan a quo;

4. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil posita butir 2 yang pada pokoknya menyatakan “berdasarkan Keputusan Majelis Ulama Indonesia Nomor 1 tahun 2004 tentang bunga / interset bahwa bunga / interest adalah riba dan riba itu haram, karena digambarkan seolah-olah atas fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat II telah dikenakan bunga / interest padahal faktanya sama sekali tidak dikenakan bunga dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa baik Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah maupun Akad Ijarah sama sekali tidak mengatur tentang bunga / interest, yang diatur adalah tentang harga sewa, denda, asuransi dan sebagainya;

- b. Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) huruf b Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah disebutkan bahwa “Nasabah harus membayar kepada Bank denda atas keterlambatan dalam hal nasabah terlambat membayar kewajiban dari jadwal angsuran yang telah ditetapkan yaitu sebesar 0,1 o/oo (satu permil) dari jumlah yang terlambat dibayar untuk setiap hari keterlambatan”;
- Pasal 5 ayat (2) Akad Ijarah menyatakan “Harga sewa disepakati sebesar Rp 15.491.667,- per bulan”;
- Pasal 9 ayat (1) Akad Ijarah menyatakan “*dalam Nasabah terlambat membayar kewajiban dari jadwal yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Akad, maka Nasabah setuju membayar denda (ta’zir) atas keterlambatan tersebut sebesar 0,1 o/oo (satu permil) dari jumlah angsuran yang tertunggak untuk setiap hari keterlambatan atas pembayaran kewajiban nasabah*”;
- Selanjutnya dalam Surat Peringatan I (Pertama), II (kedua) dan III (ketiga / terakhir) yang diterbitkan oleh Tergugat I, sehubungan dengan Penggugat II selaku Nasabah telah menunggak “*Angsuran dan Denda Keterlambatan*” sama sekali tidak menyebutkan “*Tunggakan Bunga*”;
- c. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, menunjukkan bahwa dalil posita butir 2 yang menggambarkan seolah-olah atas fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat II telah dikenakan bunga / interest dengan mengaitkan pada Keputusan Majelis Ulama Indonesia Nomor tahun 2004 tentang bunga / interest, adalah tidak berdasarkan hukum serta tidak terbukti kebenarannya karenanya dalil *a quo* harus ditolak;
5. Bahwa memang benar atas kewajibannya untuk membayar harga sewa, Penggugat II selaku nasabah pernah mengangsurnya akan tetapi kemudian sama sekali berhenti membayar dan atas hal ini Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan I (Pertama), II (kedua) dan III (ketiga / terakhir) kepada Penggugat II dengan maksud agar Penggugat II segera menyelesaikan kewajibannya yang terutang yaitu kewajiban

atas Angsuran Tertunggak dan Denda Keterlambatan namun tidak ada iktikad baik dari Penggugat II untuk menyelesaikan kewajibannya yang terutang tersebut;

Bahwa dalam Surat-peringatan -Surat Peringatan tersebut sudah sangat jelas perincian tentang jumlah tunggakan angsuran dan denda keterlambatan, dalam hal mana ketentuan ini mengacu kepada Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah *juncto* Akad Ijarah karenanya Surat-Surat Peringatan a quo sah dan mengikat;

Bahwa atas hal tersebut di atas, Para Penggugat pernah mengajukan permohonan *restrukturisasi* akan tetapi karena setelah dianalisis berdasarkan prospek usaha dan kemampuan membayar sesuai dengan proyeksi arus kas Para Penggugat ternyata Para Pihak tidak memenuhi syarat untuk diberikan restruktur fasilitas sehingga Tergugat I belum dapat menerima permohonan dimaksud. Dalam hal ini Tergugat I selaku Bank mempunyai hak untuk menentukan layak tidaknya Para Penggugat selaku Nasabah memperoleh restrukturisasi dimana Tergugat I memiliki ketentuan internal berupa standar prosedur yang mengatur *restrukturisasi* yang mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Dalam hal ini Para Penggugat “tidak dapat memaksa” Tergugat I untuk melakukan *restrukturisasi* yang nanti ujung-ujungnya juga akan mengalami kemacetan lagi jika disetujui. Hingga akhirnya Para Penggugat dengan Tergugat I melakukan pertemuan guna membicarakan alternatif penyelesaian akan tetapi tidak ada titik temu khususnya mengenai kepastian realisasi penyelesaian dari Para Penggugat;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti Penggugat II selaku Nasabah telah melakukan wanprestasi karenanya tindakan Tergugat I yang menuntut kepada Para Penggugat untuk menyelesaikan seluruh kewajiban pembiayaan yang diterimanya adalah tindakan yang sah secara hukum;

Dengan demikian tindakan Tergugat I *aquo* jelaslah bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat dalam butir 5 yang dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan karenanya dalil *a quo* haruslah ditolak;

Demikian pula dalil posita butir 7 dan 8 yang pada pokoknya menyatakan : “*Tergugat I tidak memberikan respon positif terhadap permohonan Para Penggugat dan patut diduga berusaha untuk menyelesaikan kredit Para Penggugat menjadi macet dengan tidak menerima cicilan*”, haruslah ditolak karena dalil *a quo* sama sekali tidak beralasan menurut hukum dan tidak terbukti kebenarannya karenanya patut dipertanyakan dalil “*iktikad baik*” dari Para Penggugat;

6. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil posita butir 11 yang pada pokoknya menyatakan “*nilai lelang Rp 1.679.000.000,- jauh di bawah nilai pasar, sehingga patut diduga Tergugat I dengan sengaja menjual aset Para Penggugat dengan harga semurah-murahnya sehingga merugikan Para Penggugat secara nyata*” , dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa oleh karena Penggugat II selaku Nasabah telah lalai memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I selaku Bank berdasarkan Akad, maka Tergugat I berhak untuk menghentikan jangka waktu pemenuhan kewajiban Tergugat I yang ditentukan dalam Akad dan selanjutnya meminta Penggugat II untuk membayar kewajiban-kewajiban berdasarkan Akta (vide Pasal 17 ayat (7) jo pasal 18 ayat (2) Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah);

Dengan demikian berdasarkan ketentuan tersebut di atas sepanjang telah memenuhi persyaratan antara lain seperti adanya tunggakan Angsuran Sewa dari Penggugat II dan Penggugat II wajib dengan seketika dan sekaligus m(elunasi seluruh kewajiban berikut kewajiban terhutang lainnya tanpa menunggu berakhirnya jangka waktu fasilitas pembiayaan;

- b. Selanjutnya atas dasar wanprestasi dari Penggugat II selaku Nasabah maka Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan (jaminan) SHGB Nomor 1001/Jangli telah mengajukan permohonan eksekusi lelang Hak Tanggungan kepada Tergugat III atas Obyek Hak Tanggungan a quo;
- c. Bahwa dasar hukum pelelangan tersebut adalah Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”) yang menyatakan *“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*;

Selanjutnya Pasal 120 ayat (1) huruf a UUHT menyatakan “Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak Pemegang Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”.

Pasal 6 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 (“PMK 27”) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan “Lelang Eksekusi terdiri dari :(e) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)”;

Menurut Sutarno, S.H., M.M. dalam bukunya “Aspek-Aspek Perkreditan pada Bank” halaman 160, Penerbit CV Alfabeta, 2005, ditegaskan bahwa hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh Pemegang Hak Tanggungan. Dengan sifat ini, jika debitur cidera janji maka kreditur sebagai Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan benda jaminan secara langsung dengan bantuan Kantor Lelang Negara tanpa persetujuan pemilik hak jaminan dan tidak perlu persetujuan pemilik benda jaminan dan tidak meminta fiat eksekusi dan Pengadilan (Parate Eksekusi);

Berdasarkan ketentuan dan pendapat ahli hukum tersebut di atas jelaslah bahwa tindakan Tergugat I melakukan pelelangan atas jaminan SHGB Nomor 1101/Jangli milik Para Penggugat yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan adalah sah karena dilakukan atas dasar wanprestasi dari Penggugat II selaku nasabah dan sesuai dengan Pasal UU UUHT Tergugat I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual jaminan melalui pelanggan guna mengambil pelunasan piutangnya tanpa perlu adanya fiat eksekusi dari Pengadilan atau persetujuan dari Pemberi Hak Tanggungan / Penggugat I. Hak ini adalah berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, demikian pula dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan telah memuat janji-janji khususnya janji menjual atas kekuasaan sendiri (*beding van eigen matige verkoop*);

- d. Bahwa selanjutnya tentang ‘Nilai Limit Lelang’ dalam PMK 27 pada pasal 1 Angka 28 disebutkan bahwa “Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual”; Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2) PMK menyatakan bahwa :
- 1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit;
 - (2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual;
- Pasal 44 ayat (1) , (2) dan 3 PMK menegaskan :
- 1) Penjual dalam menetapkan Nilai Limit berdasarkan :
 - a. Penilaian oleh Penilai, atau;
 - b. Penaksiran oleh Penaksir;
 - 2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;
 - 3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual yang

melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik / kuno;

Pasal 45 huruf b PMK 27 menyatakan bahwa Nilai Limit ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal :

b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Pasal 49 PMK 27 menyatakan bahwa Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi;

e. Berdasarkan ketentuan di atas maka dalam pelaksanaan lelang atas Obyek Hak Tanggungan (jaminan) SHGB 1101/Jangli, Tergugat I selaku Penjual telah menetapkan nilai limit lelang dengan mendasarkan pada hasil penilaian dari kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Firmansyah & Rekan dengan laporan File No 1218/FIR- REG/NISP/PEN/IX/2017 tanggal 14 September 2017 yang mana KJP Firmansyah & Rekan dalam penilaiannya tidak mempunyai kepentingan baik secara langsung maupun tidak langsung atas hasil penilaian serta dilakukan secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya karenanya hasil penilaian dari KJP Firmansyah & Rekan adalah sah menurut hukum;

Dalam hal mana diperoleh hasil penilaian dari KJP Firmansyah & Rekan atas jaminan SHGB Nomor 1001/Jangli sebagai berikut :

- Nilai Pasar sebesar Rp.2.798.600.000,-;
- Nilai Likuidasi sebesar Rp.1.679.000.000,-;

f. Bahwa kemudian oleh karena dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang maka Tergugat III telah menetapkan Hari dan Tanggal Lelang yakni pada tanggal 23 Februari 2018;

Selanjutnya atas penetapan lelang ini, Tergugat I selaku penjual telah melakukan Pengumuman Lelang Pertama dan Pengumuman Lelang Kedua demikian juga pelelangan ini telah diberitahukan kepada Para Penggugat;

Bahwa Nilai Limit Lelang tertanggal 23 Februari 2018 ditetapkan oleh Tergugat I sebesar Rp.2.798.600.000,- (dua milyar tujuh ratus sembilan delapan juta enam ratus ribu rupiah) adalah berdasarkan pada hasil penilaian sesuai dengan Nilai Pasar yang dilakukan oleh KJPP Firmansyah & Rekan dengan Laporan File nomor : 1218/FIR-REG/NISP/PEN/IX/2017 tanggal 14 September 2017;

Akan tetapi dalam pelaksanaannya ternyata tidak ada yang mengajukan penawaran sehingga Obyek Lelang SHGB Nomor 1001/Jangli (jaminan) belum / tidak terjual dalam lelang *a quo*;

- g. Sehubungan Obyek Lelang belum terjual maka Tergugat I selaku penjual telah mengajukan permohonan Lelang kembali kepada Tergugat III dan oleh Tergugat III ditetapkan pelaksanaannya pada tanggal 12 Juli 2018. Selanjutnya pelelangan ini telah diumumkan oleh Tergugat I melalui Pengumuman Tempel / Selebaran pada tanggal 6 Juni 2018 sebagai Pengumuman melalui Surat Kabar Harian "Tribun Jateng" pada tanggal 21 Juni 2018 sebagai Pengumuman Kedua serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet Penawaran Tertutup (*closed bidding*) pada domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>;

Demikian juga pelelangan ini telah diberitahukan kepada Para Penggugat selaku Nasabah;

Bahwa Nilai Limit Lelang tertanggal 12 Juli 2018 ditetapkan oleh Tergugat I sebesar Rp.1.679.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) terbukti sama dengan Nilai Likuidasi karenanya penetapan limit lelang *a quo* sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan Pasal 49 PMK 27 yang

menegaskan bahwa “Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi”;

Bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut diperoleh harga penawaran tertinggi terakhir yang diajukan oleh Sulasih sebesar Rp.1.679.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) dan karenanya Sulasih disahkan sebagai pembeli dalam a quo sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 916/37/2018 tanggal 12 Juli 2018 patut dipertahankan;

Dengan demikian jelaslah tindakan Tergugat I melakukan lelang a quo bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat dalam posita butir 12 yang dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Bab IX Pasal 55 ayat 3 dan karenanya a quo haruslah ditolak. Demikian pula petitum butir 3 yang menuntut “membatalkan proses lelang yang telah dilaksanakan pada tanggal 12 Juli 2018 dan mengembalikan hak-hak dari pihak terkait” haruslah ditolak karena lelang a quo terbukti sah secara hukum;

7. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak petitum butir 2, 4 dan 5 yang menuntut “Menetapkan sisa pokok pinjaman Para Penggugat sebesar Rp.880.926.999,- sesuai dengan SLIK yang dikeluarkan oleh OJK; dan Mengembalikan SHGB Nomor 1101 yang merupakan hak Para Penggugat”, karena secara hukum dengan terjualnya Obyek hak Tanggungan (jaminan) SHGB Nomor 1101/Jangli dalam pelaksanaan lelang tertanggal 12 Juli 2018 maka hubungan hukum yang terjadi antara Para Penggugat selaku Nasabah dan Tergugat I selaku Bank yaitu hubungan pembiayaan secara Musyarakah Mutanaqisah menurut ketentuan Syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dianggap telah selesai (berakhir);

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan segala hormat dan kerendahan hati kami mohon agar dengan segala kewenangan dan hikmah kebijaksanaan yang dimilikinya Majelis hakim Pengadilan

Agama Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini berkenan memutuskan :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

amarnya :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Pihak untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa atas jawaban Tergugat I, dalam persidangan Para Penggugat mengajukan replik secara tertulis tertanggal 11 Pebruari 2019 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Gugatan Kabur (*obscure libel*)

1. Bahwa pernyataan Tergugat I dalam eksepsinya berupaya mengaburkan gugatan Para Penggugat adalah tidak tepat. Dalam perkara masalah AKAD / PERJANJIAN bahwasanya Para Penggugat berupaya menjelaskan awal mula permasalahan terjadi. yaitu "Mengapa Para Penggugat menghentikan pembayarannya?" sekaligus menyanggah pernyataan Tergugat I yang menyatakan bahwa Para Penggugat melakukan cidera janji. Menurut syariat islam bahwa tidak boleh dalam 2 akad dalam 1 transaksi. Dalam akad musyarakah mutanaqisoh terdapat unsur 2 akad dalam 1 transaksi, bahwa akad yang secara nyata terjadi adalah sesuai dengan posita nomor 1 membeli sebuah tanah dan bangunan sebagai rumah tinggal yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Tembalang, Kel. Jangli setempat di kenal dengan Jalan Bukit Hijau 2 Blok G II Nomor 5, CLUSTER THE GREEN ROYAL GRAHA CANDI GOLF seluas 220 m2 (SHGB 1101) dengan harga Rp.1.690.000.000 (Satu Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah), Para Penggugat membayar DP (Down Payment) Rp.690.000.000 (Enam Ratus Sembilan

Puluh Juta Rupiah), dan kekurangannya Rp.1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah), jadi akad yang sebenarnya terjadi adalah akad qard atau akad utang piutang. Dalam aturan syariat Islam bahwa utang piutang harus dikembalikan dalam jumlah yang sama tanpa ada penambahan manfaat.

"Akan datang suatu zaman kepada ummat ini, tatkala orang-orang menghalalkan RIBA dengan dalih perdagangan."(HR Ibnu Bathah);

Dalam UNDANG-UNDANG Nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah bab penjelasan Pasal 2 poin a,

riba adalah penambahan pendapatan secara tidak sah (batil) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (fadhl), atau dalam transaksi pinjam meminjam yang mempersyaratkan Nasabah Penerima Fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (nasi'ah).

2. Bahwa sesuai dengan tuntunan kitab suci Al-Quran dan hadist-hadist Rasulullah setiap akad/perjanjian haruslah berdasarkan syariat, berikut beberapa kutipan ayat Al-Quran dan hadist,

"...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan mat sedikitlah mereka ini..." (QS.Shad : 24);

"Allah swt. berfirman: *`Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.*" (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim dari Abu Hurairah);

Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali shulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram;

dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram." (Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari `Amr bin `Auf al-Muzani), dari Abu Hurairah)

3. Bahwa kendati ada posita yang membahas mengenai AKAD / PERJANJIAN namun pada pokok perkara Para Penggugat mempermasalahkan LELANG YANG TIDAK SAH. Akad / perjanjian sebagai penyebab permohonan Restrukturisasi. karena tujuan Para Penggugat adalah menyelesaikan utang kepada Tergugat I. Apabila Tergugat I tidak melakukan LELANG SEPIHAK .maka gugatan ini sebetulnya tidak akan dilayangkan Para Penggugat.

Dalam UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 11 yang bunyinya :

"janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor janji".

4. Bahwa pokok gugatan ini adalah *PERBUATAN MELAWAN HUKUM* dikarenakan bahwa Para Penggugat *tidak cidera* tetapi hanya mengajukan upaya Restrukturisasi terhadap akad musyarakah mutanaqisoh yang tidak dikabulkan oleh Tergugat I. yang berujung pada terjadinya Proses PELELANGAN yang TIDAK SAH karena Para Penggugat *tidak cidera janji*.
5. Bahwa pada faktanya Para Penggugat *tidak cidera janji, adalah* :
 - a. Bahwa sebelum Para Penggugat menghentikan pembayaran.pada hari Rabu tanggal 10 Agustus 2016 Para Penggugat mendatangi Tergugat I dan menyampaikan penjelasan secara lengkap, bahwa Para Penggugat meminta Restrukturisasi pembayaran sisa pokok kewajiban secara bertahap, tetapi Tergugat I tidak menerima niat baik Para Penggugat,
 - b. Bahwa pada tanggal 12 April 2017 Para Penggugat mengirimkan Surat permohonan kepada Tergugat I untuk meminta Restrukturisasi

pembayaran sisa pokok kewajiban secara bertahap tetapi Tergugat I tidak merespon dengan baik permohonan Para Penggugat.

- c. Bahwa pada tanggal 24 Agustus 2017 Para Penggugat melalui kuasa hukumnya mendatangi dan menyampaikan secara lisan terhadap Tergugat I dengan tujuan memohon Restrukturisasi membayar sisa pokok kewajiban dengan cara bertahap.tetapi Tergugat I tidak memberikan respon yang positif atas permohonan Para Penggugat;
- d. Bahwa Para Penggugat mempersiapkan buku tabungan rekening baru di PT.BANK OCBC NISP Tbk Syariah dengan nomor rekening 09781000420-6 Produk tabungan mudharabah, Para penggugat setoran secara rutin sebagai niat baik ingin segera menyelesaikan sisa pokok kewajiban, tetapi Tergugat I tetap tidak menerima niat baik Para Penggugat.
- e. Bahwa Para Penggugat melalui pesan elektronik WhatsApp memberikan informasi kepada Tergugat I atas niat baik Para Penggugat untuk melunasi sisa pokok kewajiban dengan Tunai sebesar Rp. 880.926.999 (Delapan ratus delapan puluh juta sembilan ratus dua puluh enam ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah). Tetapi tidak ada tanggapan positif dari Tergugat I.
- f. Bahwa pada bulan Mei 2018 Para Penggugat melalui komunikasi WhattsAap menyampaikan kepada Tergugat I akan membayar pelunasan sisa pokok utang,tetapi pada tanggal 28 Mei 2018 Tergugat I memberikan jawaban yang intinya tidak menerima itikad Para Penggugat untuk membayar sisa pokok utang.
- g. Bahwa pada tanggal 30 Juli 2018 Para Penggugat telah menyiapkan uang pelunasan sisa utangnya dalam bentuk cash sebesar Rp 880.926.999 (Delapan ratus delapan puluh juta sembilan ratus dua puluh enam ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah) tetapi Tergugat I tidak menerima itikad baik Para Penggugat untuk segera melunasi sisa pokok kewajiban.
- h. Bahwa karena tidak ada respon baik dari Tergugat I dengan tidak diterimanya pembayaran pelunasan sisa pokok kewajiban maka Para

Penggugat memasukkan dana pelunasan tersebut ke rekening 09781000420-6 pada Bank Tergugat I PT.BANK OCBC NISP Tbk Syariah pada tanggal 23 Agustus 2018, namun Tergugat I tetap tidak menerima pembayaran Para Penggugat sebagai itikad baik.

- i. Bahwa sesuai dengan PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR 14/15 PBI/2012 TENTANG PENILAIAN KUALITAS ASET BANK UMUM BAB I PASAL 1 poin 26;

Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya,yang dilakukan antara lain melalui :

- A. Penurunan suku bunga Kredit;
- B. Perpanjangan jangka waktu kredit;
- C. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
- D. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
- E. Penambahan fasilitas kredit;dan/atau
- F. Konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.

PERATURAN BANK INDONESIA Nomor 14/15 PBI/2012
Bagian ketiga tentang Kebijakan dan Prosedur Restrukturisasi
Kredit pasal 55

- (1) Bank wajib memiliki kebijakan dan prosedur tertulis mengenai Restrukturisasi Kredit.
- (2) Kebijakan Restrukturisasi Kredit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disetujui oleh Dewan Komisaris
- (3) Prosedur Restrukturisasi Kredit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disetujui paling rendah oleh Direksi
- (4) Dewan Komisaris wajib melakukan pengawasan secara aktif terhadap pelaksanaan kebijakan Restrukturisasi kredit sebagaimana dimaksud pada ayat (1)
- (5) Kebijakan dan prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kebijakan manajemen resiko Bank sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank

Indonesia yang berlaku.

PERATURAN BANK INDONESIA Nomor 14/15 PBI/2012
Bagian ketiga tentang Kebijakan dan Prosedur Restrukturisasi
Kredit pasal 56;

- (1) Keputusan Restrukturisasi Kredit harus dilakukan oleh pihak yang lebih tinggi dari pihak yang memutuskan pemberian Kredit.
- (2) Dalam hal keputusan pemberian Kredit dilakukan oleh pihak yang memiliki kewenangan tertinggi sesuai anggaran dasar Bank maka keputusan Restrukturisasi Kredit dilakukan oleh pihak yang setingkat dengan pihak yang memutuskan pemberian Kredit.
- (3) Untuk menjaga obyektivitas, Restrukturisasi Kredit wajib dilakukan oleh pejabat atau pegawai yang tidak terlibat dalam pemberian kredit.

Dalam AL-QUR'AN Surat AL-BAQARAH Aayat 280 :

"Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.

6. Bahwa petitum butir 2 "menetapkan sisa pokok pinjaman Para Penggugat sebesar Rp. 880.926.999,- (Delapan ratus delapan puluh juta sembilan ratus dua puluh enam ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah) merupakan bentuk itikad baik Para Penggugat untuk menyelesaikan utang terhadap Tergugat I. Karena sudah sesuai dengan data OJK (Otoritas Jasa Keuangan).

Dalam Al-Qur'an Al-Baqarah ayat 278 :

"Hai orang-orang yang beriman, bertaqwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman'

Dalam Al-Qur'an Al-Baqarah ayat 279 :

"Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), maka ketahuilah, bahwa Allah dan Rasul-Nya akan

memerangimu. dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba), maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak menganiaya dan tidak (pula) dianiaya."

7. Bahwa eksepsi Tergugat I sangatlah tidak beralasan, bagaimana mungkin sebuah gugatan diajukan tanpa menjelaskan duduk perkara yang secara nyata terjadi, sehingga patut diduga Tergugat I memang ingin menyembunyikan pokok permasalahan yang terjadi dan berupaya menyelesaikan kredit Para Penggugat secara sepihak dan tidak transparan.
8. Dari uraian-uraian diatas terbukti bahwa gugatan Para Penggugat adalah menuntut keadilan perihal LELANG yang TIDAK SAH, dikarenakan Para Penggugat tidak wanprestasi namun hanya berupaya memohon Restrukturisasi atas AKAD / PERJANJIAN yang belum sesuai dengan PRINSIP SYARIAH ISLAM sehingga tidak sepatutnya Tergugat I melakukan PELELANGAN yang jelas-jelas merugikan Para Penggugat dengan hilangnya aset Para Penggugat, tindakan Tergugat I melakukan LELANG SECARA TIDAK SAH merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

UNDANG-UNDANG Nomor 21 TAHUN 2008 TENTANG PERBANKAN SYARIAH BAB IX Pasal 55 poin 3 :

"Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan *Prinsip Syariah*"

GUGATAN SALAH PIHAK (*Error in Persona*);

9. Bahwa isi gugatan pada halaman I tentang "identitas" Para Penggugat, disebut ANI Binti H.M. SANI sebagai Penggugat I dan HARSONO Bin H.M. SUKAMTO sebagai Penggugat II, karena secara terang Penggugat II yaitu HARSONO Bin H.M. SUKAMTO merupakan NASABAH yang berakad dengan Tergugat I, sedangkan ANI Binti HM. SANI sebagai Penggugat I merupakan PIHAK YANG DIRUGIKAN sebagai PEMILIK JAMINAN.

10. Bahwa permohonan Restrukturisasi merupakan kesepakatan antara Penggugat I dan Penggugat II karena niat berhijrah untuk menghindari dosa besar RIBA.
11. Bahwa berdasarkan poin 5 maka gugatan a quo haruslah dinyatakan dapat diterima secara sah dan meyakinkan.
12. Bahwa pada jawaban yang diberikan Tergugat I, Tergugat I telah salah menyebutkan Pihaknya sendiri. Bahwa Para Penggugat melayangkan gugatan terhadap PT. Bank OCBC NISP Syariah bukan PT. Bank OCBC NISP, Tbk seperti yang disebutkan pada jawaban. Hal itu menimbulkan kerancuan jawaban yang dilayangkan Tergugat I adalah salah alamat.

GUGATAN KURANG PIHAK;

13. Bahwa pada pokok perkara adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan Tergugat I dengan melakukan LELANG YANG TIDAK SAH karena pada dasarnya Para Penggugat tidak wanprestasi.
14. Bahwa Para Penggugat berniat menyelesaikan kewajibannya dan masih memiliki kemampuan membayar kepada Tergugat I;
15. Bahwa Para Penggugat "tidak mengetahui" siapakah saudara SULASIH yang diungkapkan pada jawaban Tergugat I, bagaimana mungkin Para Penggugat mengetahui nama SULASIH tersebut jika pihak Tergugat I dan Tergugat III tidak pernah terbuka dan transparan dalam penyelesaian kredit Para Penggugat;
16. Bahwa nama SULASIH yang dimunculkan pada jawaban Tergugat I baru pertama kali di dengar oleh Para Penggugat.
17. Bahwa LELANG SHGB No.1101 yang beralamat J1.Bukit Hijau 2 Blok GII Nomor 5, CLUSTER THE GREEN ROYAL GRAHA CANDI GOLF merupakan LELANG *close bidding* / lelang tertutup dimana tidak diketahui siapakah pihak yang meyetorkan jaminan, siapakah pihak yang melakukan penawaran, dan siapakah yang akhirnya menjadi pemenang. Sehingga pernyataan Tergugat I dalam jawabannya pada sub bab "Gugatan Kurang Pihak" pada poin 2 yang menyatakan

"Bahwa pengetahuan akan pemenang lelang ini telah diketahui oleh Para Penggugat ", merupakan pernyataan yang tidak dapat diterima nalar dan terkesan mengada-ada untuk menyembunyikan penyelesaian kredit secara tidak transparan yang dilakukan oleh Tergugat I.

18. Bahwa meninjau uraian diatas bagaimana mungkin Para Penggugat menarik Pihak yang tidak diketahui oleh Para Penggugat ke dalam gugatan perkara *a quo* sehingga pernyataan Tergugat I yang menyatakan

"dengan tidak diikutsertakan Pemenang Lelang yang bernama SULASIH" menyebabkan gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

19. Bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06 / 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada pasal 17 poin 2 yang bunyinya,

"Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata / dan atau pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di di bidang lelang oleh Penjual".

Dari peraturan diatas telah jelas bahwa pihak yang paling bertanggung jawab atas perkara *a quo* adalah Tergugat I.

20. Bahwa eksepsi kurang pihak yang diajukan oleh Tergugat I patut diduga hanya bertujuan untuk melempar tanggung jawab yang sudah seharusnya dipikul oleh Tergugat I yang telah menghilangkan aset milik Penggugat I.

DALAM POKOK PERKARA

21. Bahwa Para Penggugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I, kecuali yang kebenarannya diakui oleh. Para Penggugat;

22. Bahwa Para Penggugat mengakui sisa kewajibannya kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 880.926.999 (Delapan ratus delapan puluh juta sembilan ratus dua puluh enam ribu sembilan

ratus sembilan puluh sembilan rupiah) sesuai dengan jumlah yang tertera dalam SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan) yang dikeluarkan oleh OJK (Otoritas Jasa Keuangan).

- 23.** Bahwa Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisoh No.36 tanggal 16 Juli 2014 yang dibuat dan disahkan oleh Raden Ajeng Siti Awalijah Rini Andrijani, S.H., Notaris di Semarang yang ditandatangani oleh Penggugat II adalah TIDAK SESUAI DENGAN SYARIAT ISLAM.
- a. Bahwa transaksi yang sebenarnya terjadi adalah pembelian rumah tinggal bukan barang modal seperti yang diungkapkan oleh Tergugat I dalam jawabannya. Dan dapat dipastikan dalam rumah tersebut tidak berlangsung kegiatan usaha apapun, sehingga sangat tidak tepat apabila disebut sebagai musyarakah.
 - b. Musyarakah merupakan salah satu bentuk syirkah inan yaitu syirkah antara dua pihak atau lebih yang masing-masing memberi kontribusi kerja (*`aural*) dan modal (*mal*). Sedangkan pada faktanya tidak terjadi kesepakatan pembagian kerja (*'amal*) maupun modal (*mal*) dalam bentuk apapun antara Penggugat II dan Tergugat I.
 - c. Bahwa dalam musyarakah modal harus berupa uang (*nuqud*); barang (*`urudh*) (misal rumah) tidak boleh dijadikan modal syirkah, kecuali jika barang itu dihitung nilainya (*gimah al-`urudh*) pada saat akad.
 - d. Bahwa bagaimana mungkin terjadi pembagian porsi modal atau porsi kerja apabila tidak ada usaha yang berlangsung pada obyek musyarakah.
 - e. Bahwa fakta yang terjadi adalah pembeli sebuah tanah dan bangunan sebagai rumah tinggal yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Tembalang, Kelurahan Jangli setempat di kenal dengan Jalan Bukit Hijau 2 Blok GII Nomor 5, CLUSTER THE GREEN ROYAL GRAHA

CANDI GOLF seluas 220 m2 (SHGB 1101) dengan harga Rp.1.690.000.000 (Satu Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah), Para Penggugat membayar DP (Down Payment) Rp.690.000.000 (Enam Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah), dan kekurangannya Rp 1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah), jadi akad yang sebenarnya terjadi adalah akad qard atau akad utang piutang antara Penggugat II dengan Tergugat I;

- f. Bahwa "Akad Ijarah" Nomor 37 tanggal 16 Juli 2014, yang dibuat di hadapan Raden Ajeng Siti Awalijah Rini Andrijani, S.H., Notaris di Semarang, disebutkan bahwa Tergugat I bermaksud menyewakan dan mengambil manfaat atas tanah dan bangunan rumah yang telah dibeli oleh Para Penggugat, bagaimana mungkin Para Penggugat menyewa tanah dan bangunan yang telah dibeli, bahwa sertifikat yang terbit adalah sertifikat atas nama Penggugat I dan dalam akad jual belinya yang membeli tanah adalah Penggugat I, sehingga dalam akad ijarah tersebut diposisikan bahwa Para Penggugat menyewa tanahnya sendiri. Hal tersebut jelas tidak dapat diterima dinalar, dan terkesan seperti dibuat-buat sehingga akad utang piutang tadi nampak seperti sewa menyewa.
- g. Bahwa dengan dibuatnya akad musyarakah mutanaqisoh telah terjadi transaksi yang tidak sesuai kenyataan, dan digabungkannya akad ijarah dalam perjanjian tersebut maka telah terjadi 2 akad dalam 1 transaksi, dimana transaksi semacam itu tidak diperbolehkan dalam syariat islam;

Hukum Multi Akad :

Hadist Hakim bin Hizam RA,ia berkata :

"Nabi SAW telah melarangku dari empat macam jual beli, yaitu (1) menggabungkan salaf dan jual beli, (2) dua syarat dalam satu jual beli,(3) menjual apa yang tidak ada di sisimu, (4) mengambil laba dari apa yang kamu tak menjamin (kerugiannya)" (HR Thabrani)

Hadist bahwa Nabi SAW :

"Nabi SAW telah melarang adanya dua jual beli dalam satu jual beli." (HR tirmidzi,hadis sahih);

Hadist bahwa Nabi SAW bersabda :

"Tidak halal menggabungkan salaf dan jual beli,juga tak halal adanya dua syarat dalam satu jual beli."

(HR Abu Dawud,hadis hasan sahih)

Hadist Ibnu Mas'ud RA bahwa :

"Nabi SAW telah melarang dua kesepakatan (akad)." (HR Ahmad,hadist sahih);

24.Bahwa berdasarkan pembukuan yang dimiliki Para Penggugat total uang yang telah dibayarkan adalah sebesar Rp 289.275.021 (Dua ratus delapan puluh sembilan juta dua ratus tujuh puluh lima ribu dua puluh satu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

1	16 Juli 2014	Rp. 13.775.001
2	16 Agustus 2014	Rp. 13.775.001
3	16 September 2014	Rp. 13.775.001
4	16 Oktober 2014	Rp. 13.775.001
5	16 November 2014	Rp. 13.775.001
6	16 Desember 2014	Rp. 13.775.001
7	16 Januari 2015	Rp. 13.775.001
8	16 Februari 2015	Rp. 13.775.001
9	16 Maret 2015	Rp. 13.775.001
10	16 April 2015	Rp. 13.775.001
11.	16 Mei 2015	Rp. 13.775.001
12.	16 Juni 2015	Rp. 13.775.001
13.	16 Juli 2015	Rp. 13.775.001
14.	16 Agustus 2015	Rp. 13.775.001
15.	16 September 2015	Rp. 13.775.001

16.	16 Oktober 2015	Rp. 13.775.001
17.	16 November 2015	Rp. 13.775.001
18.	16 Desember 2015	Rp. 13.775.001
19.	16 Januari 2016	Rp. 13.775.001
20.	16 Februari 2016	Rp. 13.775.001
21.	16 Maret 2016	Rp. 13.775.001
	Total	Rp 289.275.021

- 25.** Bahwa dalam Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Bagian Ketiga Larangan Bagi Bank Syariah dan UUS Pasal 24 poin a yang bunyinya
"Bank Umum Syariah dilarang melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan Prinsip Syariah".
Prinsip syariah dimaksud diatas adalah sesuai dengan hukum ISLAM.
- 26.** Bahwa dalam Undang Undang No.21 Tahun 2008 Pasal 26 poin 2 yang bunyinya *" Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia"*.
- 27.** Bahwa dalam fatwa MUI Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Bunga (interest/faidah) yang memutuskan,
Pertama : Pengertian Bunga (Interest) dan Riba
1. Bunga (*interest/faidah*) adalah tambahan yang dikenakan dalam transaksi pinjaman uang (*al-qardh*) yang diperhitungkan dari pokok pinjaman tanpa mempertimbangkan pemanfaatan/hasil pokok tersebut, berdasar tempo waktu, diperhitungkan secara pasti di muka, dan pada umumnya berdasar prosentase.
 2. Riba adalah tambahan (*ziyadah*) tanpa imbalan yang terjadi karena penangguhan dalam pembayaran yang diperjanjikan sebelumnya. Dan inilah yang disebut riba nasi'ah.
- Kedua* : Hukum Bunga (interest)
1. Praktek pembungaan uang saat ini telah memenuhi kriteria riba yang terjadi pada zaman Rasulullah SAW, yakni riba nasi'ah.

Dengan demikian, praktek pembungaan uang termasuk salah satu bentuk riba, dan RIBA hukumnya HARAM.

2. Praktek pembungaan tersebut hukumnya adalah haram, baik dilakukan oleh Bank, Asuransi, Pasar Modal, Pegadaian, Koperasi, dan Lembaga Keuangan lainnya maupun dilakukan oleh individu.

Ketiga : Bermuamalah dengan Lembaga Keuangan Konvensional.

1. Untuk wilayah yang sudah ada kantor / jaringan Lembaga Keuangan Syariah dan mudah dijangkau, tidak dibolehkan melakukan transaksi yang didasarkan kepada perhitungan bunga.
2. Untuk wilayah yang belum ada kantor/jaringan Lembaga.
3. Keuangan Syariah, diperbolehkan melakukan kegiatan transaksi di lembaga keuangan konvensional berdasarkan prinsip dharurat / hajat.

Allah Ta'ala berfirman,

"Orang-orang yang makan (mengambil) riba, tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila.

Allah Ta'ala berfirman :

"Allah memusnahkan riba dan menyuburkan sedekah. Dan Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran, dan selalu berbuat dosa." (QS. Al Baqarah ayat 276)

Allah Ta'ala berfirman ;

Hai orang-orang yang beriman, bertaqwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman.

Dengan ayat ini, Allah memerintahkan hambanya untuk beriman dan bertaqwa melalui meninggalkan sesuatu yang dapat menjauhi hambanya dari keridhaan-Nya. (QS. Al Baqarah ayat 278);

28. Bahwa pada faktanya proses bisnis yang dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan uraian-uraian diatas tidak dilakukan

sesuai dengan syariat islam sehingga menyebabkan Para Penggugat menandatangani akad riba yang dibungkus secara syariah.

29. Bahwa dalam syariat islam adanya jaminan dalam utang piutang adalah diperbolehkan, tetapi selama orang yang berutang masih memiliki kemampuan dan keinginan untuk membayar maka tidak boleh dijual dengan semena-mena. Sesuai dengan hadist-hadist Rasulullah SAW.

"Semoga ALLAH merahmati seseorang yang bersikap mudah ketika menjual, ketika membeli, dan ketika menagih haknya (utangnya)." (HR. Bukhari no.2076)

"Barang siapa meringankan sebuah kesusahan (kesedihan) seseorang mukmin di dunia, ALLAH akan meringankan kesusahannya pada hari kiamat. Barangsiapa memudahkan urusan seseorang yang dalam keadaan sulit, ALLAH akan memberinya kemudahan di dunia dan akhirat. Barang siapa menutup aib seseorang, ALLAH pun akan menutupi aibnya di dunia dan akhirat. ALLAH akan senantiasa menolong hamba-Nya, selama hamba tersebut menolong saudaranya. (HR. Muslim No. 2699).

"Ambillah hakmu dengan cara yang baik pada orang yang mau menunaikannya ataupun enggan menunaikannya."(HR.Ibnu Majah No.1966)

"Dan jika (orang yang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan."

"Barangsiapa memberi tenggang waktu bagi orang yang berada dalam kesulitan untuk melunasi hutang atau bahkan membebaskan utangnya, maka dia akan mendapat naungan ALLAH."

30. Bahwa pada tanggal 27 April 2017 Para Penggugat telah mengirimkan surat permohonan untuk Restrukturisasi membayar pokok utang secara bertahap, tetapi Tergugat I menolaknya, bahkan beberapa kali Para Penggugat datang ke kantor Tergugat I untuk menitipkan uang

namun Tergugat I menolaknya. Dalam hal ini jelas Tergugat I tidak membuka peluang penyelesaian utang Para Penggugat sesuai PRINSIP SYARIAH.

31.Bahwa itikad baik untuk membayar tidak pernah diterima oleh Tergugat I, sehingga patut diduga Tergugat I sebagai Bank Syariah tidak memahami Prinsip Syariah dalam bermuamalah.

32.Bahwa dalam surat Tergugat I Nomor 00001/Coll-Cons/07/KPR IB/SP2/VI/16 yaitu dalam Surat Peringatan II (kedua) jelas-jelas tertulis

Angsuran tertunggak	Rp. 11.829.350
Denda Keterlambatan	Rp. 366.730
<hr/>	
Jumlah tunggakan yang harus dibayarkan dibayar	Rp12.196.080

Pun dalam surat Pengumuman Lelang tanggal 13 Agustus 2018 No : 518/ARMCONS-FI/PEMB/VIII/2018.

Harga terbentuk Lelang	Rp. 1.679.000.000	
Pajak dan bea lelang yang dipotong KPKNL		Rp. 75.585.000
Succes Fee Balai Lelang Swasta BLS		Rp. 44.094.738
Hasil lelang Netto	Rp. 1.559.320.262	
Pokok Pinjaman		Rp 880.926.999
Tunggakan Bunga		Rp 238.926.999
denda		Rp 148.197.414
<hr/>		
Total kewajiban yang harus dibayar		Rp. 1.267.878.458

Dari kedua surat tersebut jelas tertulis DENDA, tunggakan BUNGA yang tidak sesuai dengan PRINSIP SYARIAH. Dan mengambil RIBA dalam fasilitas utang piutang antara Penggugat II dan Tergugat I.

33.Bahwa akad / perjanjian yang seharusnya dibuat oleh Tergugat I adalah akad jual beli tidak tunai atau utang Penggugat II kepada Tergugat I karena

sesuai dengan akad jual beli rumah tinggal tertanggal 16 Juli 2014 No.106/2014. yang dibuat di hadapan MARIATI HURIP, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah Kota Semarang.

34. Bahwa utang piutang dalam syariat islam tidak diperbolehkan adanya penambahan apapun, sesuai dengan fatwa MUI No. 1 Tahun 2004, seperti dijabarkan diatas.
35. Bahwa berdasarkan Pasal 9 ayat (1) huruf b Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisoh disebut bahwa "Nasabah harus membayar kepada Bank Denda atas keterlambatan dalam hal Nasabah terlambat membayar kewajiban dari jadwal angsuran yang telah ditetapkan yaitu sebesar 0.1 0/00 (satu permil) dari jumlah yang terlambat dibayar untuk setiap hari keterlambatan atas pembayaran kewajiban Nasabah."
Adanya denda merupakan salah satu bentuk penambahan dalam pinjaman jadi denda merupakan salah satu bentuk Riba.
36. Bahwa dalam SURAT PENGUMUMAN LELANG yang dikirim oleh Tergugat I jelas tertulis "TUNGGAKAN BUNGA" bertentangan dengan pernyataan Tergugat I sendiri dalam jawabannya yang menyatakan TIDAK MENYEBUTKAN TUNGGAKAN BUNGA. Sehingga patut diduga Proses Bisnis Tergugat I tidak sesuai Prinsip Syariah.
37. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka posita Para Penggugat yang menyatakan fasilitas pembiayaan yang diberikan Tergugat I jelas mengandung unsur RIBA dalam bentuk bunga baik yang disembunyikan dengan istilah lain, maupun dalam akad-akadnya, Beda bentuk denda yang juga merupakan penambahan dalam fasilitas pinjaman.
38. Bahwa Para Penggugat bukan menghentikan pembayarannya tetapi tidak tahu bagaimana membayarnya dikarenakan permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh Para Penggugat tidak mendapat respon yang jelas dari Tergugat I. Bahkan pembayaran Para Penggugat tidak diterima oleh Tergugat I. Bagaimana mungkin dengan kondisi akad / perjanjian yang masih mengandung RIBA, maka Para Penggugat tidak mungkin menyetorkan RIBA. Dengan surat peringatan I, II, III maupun surat pemberitahuan lelang sama saja memaksa Para Penggugat untuk

menyetorkan RIBA.

- 39.** Bahwa surat-surat peringatan, maupun surat pemberitahuan lelang dengan jumlah jumlah yang tertera di dalamnya jelas mengandung RIBA, dan tidak mungkin bisa diterima oleh Para Penggugat sebagai ummat muslim yang harus patuh pada aturan agama Islam.
- 40.** Bahwa atas permohonan Restrukturisasi yang diajukan Penggugat II, Tergugat I belum pernah melakukan analisis apapun terhadap usaha Para Penggugat Baik prospek usaha, arus kas, kemampuan bayar, bagaimana mungkin Tergugat I sudah berasumsi jika kredit Para Penggugat direstrukturisasi nanti ujung-ujungnya akan macet padahal tidak ada analisis apapun yang dilakukan oleh Tergugat I. Para Penggugat beberapa kali datang untuk meminta solusi namun Tergugat I tidak pernah menghiraukannya. Bahkan Para Penggugat sudah pernah menyampaikan kepada Tergugat I untuk melunasi sisa pokok utang sesuai data Otoritas Jasa Keuangan sebesar Rp.880.926.999 (Delapan ratus delapan puluh juta sembilan ratus dua puluh enam ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah) namun Tergugat I menolaknya.
- 41.** Bahwa dengan tidak diupayakannya restrukturisasi terhadap kredit Penggugat I, tidak diberikannya solusi atas permasalahan yang terjadi, serta tidak diterimanya itikad baik berupa pembayaran Para Penggugat, maka patut diduga bahwa Tergugat I ingin menguasai asset Para Penggugat yang merupakan asset marketable di kota Semarang.
- 42.** Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas telah terbukti bahwa Para Penggugat tidak wanprestasi. Yang terjadi adalah Para Penggugat berupaya mengajukan restrukturisasi yang disebabkan oleh akad perjanjian yang tidak sesuai syariat islam, namun Tergugat I dengan sengaja tidak mengupayakannya sehingga Para Penggugat terjebak kredit macet yang tidak jelas ujung penyelesaiannya.
- 43.** Bahwa sebagai ummat muslim Para Penggugat tetap teguh memegang aturan dalam agamanya sebagai tuntunan hidup.
- 44.** Bahwa sesuai dengan Undang Undang Dasar 1945 Pasal 29 ayat 2, bahwa Negara menjamin kemerdekaan tiap-tiap penduduk untuk

beribadah menurut agama dan kepercayaanNya itu.

- 45.**Bahwa Tergugat I yang menolak bahwa nilai lelang Rp. 1.679.000.000 jauh dibawah nilai pasar HARUS DITOLAK, karena Para Penggugat memiliki bukti yang kuat mengenai nilai pasarnya yang resmi dikeluarkan oleh Developer atau pengembangnya sendiri. Masalah nilai tidak akan kami bahas lebih dalam karena akan mengaburkan gugatan.
- 46.**Bahwa dari dalil-dalil yang diungkapkan diatas jelas Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I pada tanggal 12 Juli 2018 merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM.
- 47.**Bahwa sebagai ummat muslim Para Penggugat merasa bertanggung jawab untuk menyelesaikan kewajibannya terhadap Tergugat I, namun malah dengan sengaja Tergugat I mempersulit pembayarannya. Perbuatan Tergugat I dengan sengaja tidak berupaya melakukan restrukturisasi terhadap kredit Para Penggugat merupakan perbuatan yang merugikan Para Penggugat.
- 48.**Bahwa pernyataan Tergugat I yang menganggap Para Penggugat telah lalai haruslah ditolak, karena Para Penggugat senantiasa aktif untuk menyelesaikan kreditnya, senantiasa berupaya menjalin komunikasi baik secara lisan maupun tertulis, perihal solusi permasalahan akad yang terjadi, senantiasa berupaya membayar. Berdasarkan dalil tersebut, maka Para Penggugat tidaklah lalai.
- 49.**Bahwa permohonan lelang Tergugat I kepada Tergugat III jelas tidak beralasan, dan merupakan merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang berakibat pada hilangnya asset Para Penggugat.
- 50.**Bahwa Tergugat I jelas tidak dapat menjadikan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai dasar hukum pelelangan asset SHGB Nomor 1101 karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang terjadi. Karena Para Penggugat tidak wanprestasi.

Berikut bunyi pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT),

"Apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama

mempunyai hak serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Kata kuncinya adalah "apabila debitur cidera janji", Para Penggugat tidak cidera janji namun hanya memohon restrukturisasi.

- 51.** Bahwa pernyataan Tergugat I " Para Penggugat tidak dapat memaksa" untuk melakukan restrukturisasi, jelas-jelas PERBUATAN MELAWAN HUKUM karena berpotensi menyebabkan nasabah kehilangan asset karena dianggap lalai.

Dalam PBI 14/15/2012 Pasal 52 menyatakan.

"Bank hanya dapat melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitur yang memenuhi criteria sebagai berikut :

- a. Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/bunga kredit dan
- b. Kreditur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit di restrukturisasi.

Dari 2 persyaratan tersebut Para Penggugat jelas masih memenuhi kedua syarat yang dicantumkan dalam Peraturan Bank Indonesia tersebut. Debitur usahanya masih berjalan, masih ada cash flow dan perputaran usaha. Para Penggugat hanya mempermasalahkan akad yang belum sesuai.

- 52.** Bahwa dalam Sertifikat Hak Tanggungan mengandung irah-irah " Demi Keadilan yang Berdasarkan Tuhan Yang Maha Esa" jelas nilai-nilai yang terkandung di dalamnya jelas harus sesuai dengan aturan yang ditetapkan oleh ALLAH SWT, dimana dasar dari Sertifikat Hak Tanggungan yaitu akad/perjanjian kredit tentunya harus sesuai dengan nilai-nilai dalam syariat islam yaitu bersumber dari al-quran dan al-hadist.

- 53.** Bahwa mengenai masalah mengambil tanah orang lain tanpa izin pemiliknya ada beberapa hadist yang akan disebutkan diantaranya,

1. Hadist yang diriwayatkan dari `Aisyah rodhiyallohu'anha bahwasannya telah bersabda Rosululloh shallalohu'alaihi wa sallam "*Barang siapa yang berbuat zhalim (dengan mengambil) sejengkal tanah maka dia akan dikalungi (dengan tanah) dari tujuh lapis*

bumi"

2. Hadist yang diriwayatkan dari Sa'id bin Zaid rodhiyallohu `anhu bahwasannya Rosululloh shallallohu `alaihi wa sallam bersabda : *"Barang siapa yang mengambil sejengkal tanah secara zhalim maka dia akan dikalungi (dengan tanah) dari tujuh lapis bumi";*
3. Hadist yang diriwayatkan dari Abdullah bin Umar rodhiyallohu `anhuma, bahwasannya Rosululloh shallallohu'alaihi wa sallam bersabda: *"Barang siapa yang mengambil tanah (meskipun) sedikit tanpa haknya maka dia akan ditenggelamkan dengan tanahnya pada hari kiamat sampai ke dasar tujuh lapis bumi."*
4. Hadist yang diriwayatkan dari Ya'la bin Murrah rodhiyallohu `anhu,dia berkata telah bersabda rosululloh shallallohu `alaihi wa sallam : *"Siapa raja orang yang mendzolimi (dengan) mengambil sejengkal tanah (orang lain),niscaya Allah akan membebaninya hingga hari kiamat dari tujuh lapis bumi,lalu Allah akan mengalungkannya (di lehernya) pada hari kiamat sampai seluruh manusia diadili."*
5. Hadist yang diriwayatkan dari Ibnu Tsabit rodhiyallohu `anhu,ia berkata; aku mendengar Rosullulloh shallallohu 'alaihi wa sallam bersabda : *"Barangsiapa yang mengambil tanah tanpa ada haknya,maka dia akan dibebani dengan membawa tanahnya (yang dia rampas) sampai ke padang mahsyar"*

Berkata Syaikh Salim Al-Hilali menerangkan bentuk adzabnya :

"Maksud dari dikalungi dari tujuh lapis bumi adalah Allahh ambil (secara dzalim) dari tanah tersebut,pada hari kiamat sampai ke padang mahsyar dan menjadikannya sebagaimana membebani di lehernya atau dia disiksa dengan menenggelamkan ke tujuh lapis bumi.dan mengambil seluruh tanah tersebut dan dikalungkan di lehernya."

Sementara Syaikh Abdullah Al-Bassam menjelaskan:

"Oleh karena itu Nabi shallallohu `alaihi wa sallam mengabarkan bahwasannya barangsiapa yang mengambil tanah orang tanpa izinnya

(merampasnya) baik sedikit ataupun banyak maka dia datang pada hari kiamat dengan adzab yang berat. dimana lehernya menjadi keras dan panjang kemudian dikalungkan tanah yang drrmpasnya dan apa yang ada dibawahnya sampai tujuh lapis bumi sebagai balasan baginya yang telah merampas tanah."

Demikian juga Syaikh Utsaimin menjelaskan:

bagaimana adzab bagi orang yang merampas tanah orang lain dengan mengatakan : "Manusia jika merampas sejengkal tanah maka dia akan dikalungi dengan tujuh lapis bumi pada hari kiamat.maksudnya menjadikan baginya kalung pada lehernya.kita berlindung kepada Alloh,dia membawanya di hdapan seluruh manusia.dihadapan seeluruh makhluk,dia dihinakan pada hari kiamat.

- 54.** Bahwa Tergugat I melakukan LELANG SECARA TIDAK SAH sebanyak 2 (dua) kali. yaitu pada tanggal 23 Februari 2018 dengan nilai Rp. 2.798.600.000,-kemudian tanggal 12 Juli 2018 dengan diturunkan nilainya menjadi Rp. 1.679.000.000,-. Tanpa mempedulikan maksud Para Penggugat untuk membayar kewajibannya. Sehingga pada lelang kedua asset Penggugat I laku dibeli oleh orang. Asset Penggugat II hilang akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I.
- 55.** Bahwa Risalah lelang menurut pengakuan Tergugat I yaitu Risalah Lelang Nomor 916/37/2018 tanggal 12 Juli 2018 HARUS DIBATALKAN.
- 56.** Bahwa permintaan sepihak Tergugat I untuk mengakhiri perjanjian kredit antara Penggugat II dan Tergugat I haruslah ditolak karena merupakan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan Penggugat I kehilangan assetnya.

AL-MAIDAH ayat 49

Dan hendaklah kamu memutuskan perkara di antara mereka menurut apa yang diturunkan ALLAH,dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu mereka.Dan berhati-hatilah kamu terhadap mereka.Dan berhati-hatilah kamu terhadap mereka,supaya mereka tidak memalingkan kamu dari sebahagian apa yang telah diturunkan Allah

kepadamu. Jika mereka berpaling (dari hukum yang telah diturunkan Allah), maka ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah menghendaki akan menimpakan musibah kepada mereka disebabkan sebahagian dosa-dosa mereka. Dan sesungguhnya kebanyakan manusia adalah orang-orang yang fasik.

AL-MAIDAH ayat 50

Apakah hukum jahiliyah yang mereka kehendaki, dan (hukum) siapakah yang lebih baik daripada hukum (Allah) bagi orang-orang yang yakin?

Demikian replik dari Para Penggugat yang menyatakan bahwa Para Penggugat menolak seluruh dalil-dalil Tergugat I kecuali yang diakui kebenarannya oleh Para Penggugat Berdasarkan dalil-dalil diatas maka memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk mengabulkan seluruh gugatan Para Penggugat, demi keadilan berdasar Ketuhanan Yang Maha Esa.

Bahwa atas replik para Penggugat ,dalam persidangan Tergugat I mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 11 Maret 2019 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- A. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil *replik* Penggugat tentang eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*), dan karenanya Tergugat I tetap pada pendiriannya sebagaimana telah diuraikan dalam *jawaban*, yaitu bahwa Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*), dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 1. Berdasarkan uraian Penggugat dalam *repliknya* jelaslah bahwa pokok permasalahan gugatan Para Penggugat berpangkal pada AKAD (PERJANJIAN), namun juga mempermasalahkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, yaitu LELANG SEPIHAK;
 2. Dengan demikian dalam gugatan Para Penggugat terdapat 2 (dua) klasifikasi perkara, yaitu permasalahan tentang perjanjian (akad) dan perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa

meskipun hubungan hukum yang terjadi antara Para Penggugat selaku NASABAH dan Tergugat Iselaku BANK adalah hubungan pembiayaan berdasarkan AKAD / PERJANJIAN, ternyata gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat bukanlah gugatan wanprestasi, melainkan gugatan perbuatan melawan hukum;

3. Bahwa mencampurkan gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan mengakibatkan dasar dan maksud gugatan menjadi kabur (*obscuur libel*);
4. Bahwa di samping alasan tersebut di atas, kekaburan lainnya adalah Para Penggugat dalam posita butir 5 dan 12 telah menyatakan "Tergugat I telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM", akan tetapi Para Penggugat dalam petitumnya, sama sekali tidak menuntut "menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum". Oleh karenanya antara posita dan petitum tidak saling mendukung, sehingga gugatan Para Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*);
5. Bahwa selain itu, dasar gugatan Para Penggugat adalah "*perbuatan melawan hukum*", akan tetapi dalam tuntutan ternyata sama sekali tidak menunjukkan adanya perincian kerugian, karenanya gugatan menjadi kabur (*obscuur libel*);
6. Berdasarkan uraian tersebut di atas, TERBUKTI bahwa gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*), dan karenanya gugatan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
- B. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil *replik* Penggugat tentang eksepsi gugatan salah pihak (*error in persona*), dan karenanya Tergugat I tetap pada pendiriannya sebagaimana telah diuraikan dalam *jawaban*, yaitu bahwa *Gugatan Para Penggugat Salah Pihak (error in persona)*, dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 1. Sebelumnya perlu disampaikan bahwa PT. Bank OCBC NISP, Tbk. bukan Bank Syariah, tetapi Bank Umum Konvensional yang mempunyai Unit Usaha Syariah, yaitu unit kerja dari PT. Bank OCBC NISP, Tbk. yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 4 *juncto* Pasal 1

angka 10 dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah ("Undang-Undang 21/2008"). Oleh karenanya menurut hukum "PT. Bank OCBC NISP, Tbk." tidak diwajibkan mencantumkan tulisan kata "syariah" setelah kata PT. Bank OCBC NISP, Tbk., sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 7 *juncto* Pasal 5 ayat (4) UU 21/2008 berikut penjelasannya;

Oleh karenanya dalil *replik* butir 12 yang menyatakan "*Tergugat I salah menyebutkan pihak sendiri, karena gugatan dilayangkan terhadap PT Bank OCBC NISP Syariah bukan PT Bank OCBC NISP, Tbk.*", sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak terbukti kebenarannya, sehingga dalil *a quo* haruslah DITOLAK;

2. Berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor 36 dan Akad Ijarah Nomor 37, keduanya bertanggal 16 Juli 2014, dan keduanya dibuat di hadapan Raden Ajeng Siti Awalijah Rini Andrijani, S.H., Notaris di Semarang, disebutkan "*Tuan HARSONO untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari isterinya bernama Nyonya ANI, selanjutnya disebut sebagai NASABAH*";
3. Dengan demikian terbukti bahwa hubungan antara Tuan HARSONO (i.e. Penggugat II) dan Nyonya ANI (i.e. Penggugat I) adalah suami isteri, yang menurut hukum mereka merupakan subyek hukum yang sama (satu) dan tidak terpisah. Akan tetapi dalam gugatan disebutkan ANI Binti HM. SANI sebagai Penggugat I dan HARSONO Bin HM. SUKAMTO sebagai Penggugat II, sehingga mereka adalah merupakan subyek hukum yang terpisah;
4. Oleh karenanya gugatan *a quo* memenuhi syarat *error in persona* dari sisi posisi hukum Para Penggugat, sehingga gugatan Para Penggugat menjadi salah pihak, dan karenanya gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
- C. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil *replik* Penggugat tentang eksepsi gugatan kurang pihak, dan karenanya Tergugat I tetap pada pendiriannya sebagaimana telah diuraikan dalam *jawaban*, yaitu bahwa

Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pengetahuan akan pemenang lelang ini telah diketahui oleh Para Penggugat, sebagaimana ternyata dalam posita butir 15 yang pokoknya menyatakan "*Tergugat I berusaha melepaskan tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum tersebut dengan meminta Para Penggugat untuk menghubungi PEMENANG LELANG*". Oleh karenanya dalil replik butir 15 yang menyatakan "*Para Penggugat tidak mengetahui pemenang lelang SULASIH*", sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum;
2. Bahwa Para Penggugat seharusnya mengikut sertakan Pemenang Lelang yang bernama SULASIH sebagai *pihak* dalam perkara gugatan *a quo* agar peristiwanya menjadi jelas dan terang, serta satu dan lain untuk memperoleh kebenaran hakiki dalam proses dan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III tersebut, apakah *sah atau tidak*.
3. Bahwa dengan tidak diikuti sertakannya Pemenang Lelang yang bernama SULASIH sebagai pihak dalam perkara gugatan ini, maka gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak, karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mohon apa yang telah dikemukakan *Dalam Eksepsi* dianggap termasuk dan diulangi kembali selengkapnya *Dalai Pokok Perkara ini*;
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil *replik* butir 23 yang pada pokoknya menyatakan "*Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor 36 tanggal 16 Ali 2014, yang dibuat di hadapan Raden Ajeng Siti Awal jah Rini Andrijani, S.H., Notaris di Semarang yang ditandatangani oleh Penggugat II adalah TIDAK SESUAI DENGAN SYARIAT ISLAM*", dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

a) Bahwa secara bahasa, *musyarakah mutanaqisah* terdiri dari 2 (dua) kata, *musyarakah* dan *mutanaqisah*. *musyarakah* disebut juga dengan *syirkah* berarti kerjasama. *Mutanaqisah* berasal dari *naqasa* yang berarti berkurang, berkurang secara bertahap. Dengan demikian *musyarakah mutanaqisah* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset, dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak, sementara pihak lainnya bertambah hak kepemilikannya;

Dalam Fatwa DSN-MUI No. 73/USN-MU/XI/MN tentang *musyarakah mutanaqisah*, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan *musyarakah mutanaqisah* adalah kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian barang secara bertahap oleh pihak lainnya;

Selanjutnya Fatwa DSN-MU No. 01/DSN-MUI1X12013 tentang Pedoman implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Produk Pembiayaan, menyatakan bahwa pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah*, yaitu *syirkatul 'roan*, yaitu porsi (*hishshah*) modal salah satu *syarik* (Bank Syariah) berkurang disebabkan pengalihan komersil secara bertahap kepada *syarik* lain atau nasabah;

Landasan hukum *musyarakah mutanaqisah* adalah QS. Shad [38]: 24, dan Ibnu Qudamah yang menyebutkan bahwa "*apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarik) membeli porsi (bagian, hishshah) dari syarik lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain*";

Bahwa secara fikih, akad *musyarakah mutanaqisah* menggunakan beberapa akad gabungan, setidaknya ada 4 (empat) akad gabungan yang terdapat dalam *musyarakah mutanaqisah*, yaitu:

- i. *Syirkah 'roan (musahamah)*;
- ii. *Ijarah*;
- iii. *Wakalah* (perwakilan) dalam pengelolaan penyewaan;

- iv. Pembelian secara bertahap;
- b) Berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor 36 tanggal 16 Juli 2014, yang dibuat dihadapan Raden Ajeng Siti Awalijah Rini Andrijani, S.H., Notaris di Semarang ("Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah"), disebutkan bahwa antara Penggugat II / Nasabah dan Tergugat I/Bank telah sepakat akan melaksanakan transaksi pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* menurut ketentuan *Syariah* dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu secara bersama-sama bersepakat untuk membiayai pembelian barang modal berupa tanah dan bangunan rumah, yang terletak di Kota Semarang, Kecamatan Tembalang, Kelurahan Jangli, setempat dikenal sebagai Jalan Bukit Hijau 2 Blok G II Nomor 5, Cluster The Green Royale, Graha Candi Golf, seluas 220 m², dengan bukti berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 1101/Jangli, atas nama PERUM PERUMNAS; Selanjutnya untuk itu Tergugat I telah memberikan kuasa kepada Penggugat II guna bertindak untuk dan atas nama Tergugat I dalam melaksanakan pembelian barang modal tersebut, dan mengatas namakan barang modal tersebut ke atas nama Nasabah; Dengan demikian SHGB Nomor 1101/Jangli, atas nama ANI (*dahulu atas nama PERUM PERUMNAS*), yang diperoleh oleh isteri Nasabah / Penggugat II yang bernama ANI (i.c. Penggugat I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 106/2014 tanggal 16 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Mariati Hurip, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kota Semarang, TERBUKTI merupakan barang modal yang dibiayai bersama oleh Nasabah / Penggugat II dengan Tergugat I/ Bank, sebagaimana Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah;
- c) Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dalil *replik* Para Penggugat yang menyatakan "*bagaimana mungkin terjadi pembagian porsi modal atau kerja apabila tidak ada usaha yang berlangsung pada obyek musyarakah; Akad yang sebenarnya*

adalah akad qard atau akad utang piutang antara Penggugat II dengan Tergugat I; dalam akad ijarah diposisikan Para Penggugat menyewa tanahnya sendiri, hal ini tidak dapat diterima nalar, dan terkesan seperti dibuat-buat sehingga (terhadap utang piutang nampak seperti sewa menyewa", sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak terbukti kebenarannya, dan karenanya dalil a quo haruslah DITOLAK;

Demikian pula dalil *replik* Para Penggugat selanjutnya yang menyatakan "*dengan dibuatnya akad musyarakah mutanaqisah telah terjadi transaksi yang tidak sesuai kenyataan, dan digabungkannya akad ijarah dalam perjanjian tersebut maka terjadi 2 akad dalam 1 transaksi, dimana transaksi semacam itu tidak diperbolehkan dalam Syariat Islam", juga sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, dan karenanya dalil a quo haruslah DITOLAK;*

- d) Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Akad Pembiayaan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah berikut turutannya yaitu Akad Ijarah yang dilakukan oleh dan diantara Penggugat II selaku Nasabah dengan Tergugat I selaku Bank telah memenuhi Syariat Islam, Prinsip Syariah, Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata, karenanya SAH dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum, serta berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat II dan Tergugat I, sehingga para pihak terikat dengan isi Akad Pembiayaan berikut turutannya;

Oleh karenanya dalil *replik* butir 23 yang menyatakan "*Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor 36 tanggal 16 Juli 2014, yang dibuat dihadapan Raden Ajeng Siti Awalijah Rini Andrijani, S.H., Notaris di Semarang yang ditandatangani oleh Penggugat II adalah TIDAK SESUAI DENGAN SYARIAT ISLAM", sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak terbukti kebenarannya, dan karenanya dalil a quo haruslah DITOLAK;*

Bahwa dari dalil *replik* butir 24 tentang *total uang yang telah dibayarkan oleh*

Para Penggugat kepada Tergugat I, justeru membuktikan bahwa Para Penggugat selaku Nasabah masih mempunyai kewajiban yang belum diselesaikan (terutang) kepada Tergugat I selaku Bank. Untuk lebih jelasnya, dapat dikemukakan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- a) Berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah *juncto* Akad Ijarah ditegaskan bahwa Penggugat II berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli seluruh jumlah porsi kepemilikan Tergugat I secara bertahap dan membayar bagian keuntungan berdasarkan sewa yang menjadi hak Tergugat I sesuai dengan Nisbah Bagi Hasil (Penggugat II: 40,83% dan Tergugat I: 59,17%) untuk jangka waktu sewa selama 120 (seratus dua puluh) bulan, dengan harga sewa (*ujrah*) disepakati sebesar Rp 15.491.667,- dengan kenaikan harga sewa secara berkala;

Berdasarkan Proyeksi Pembayaran Angsuran KPR iB Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat II / Nasabah dan Tergugat I / Bank, maka untuk periode tetap (fixed period) 2 tahun, jumlah Angsuran Nasabah / Penggugat II adalah sebagai berikut :

- Principal (Pokok) 4.608.334.
- Ujrah Bank 9.166.667.
- Total Angsuran 13.775.001.

Bahwa angsuran berupa pokok dan *Ujrah* Bank yang dibebankan kepada Penggugat II selaku Nasabah tidak bertentangan dengan Syariat Islam, Prinsip Syariah dan Perbankan Syariah serta peraturan perundangan yang berlaku, karenanya Angsuran *a quo* SAH dan MENGIKAT secara hukum;

Dengan demikian dalil *replik* butir 28 yang pada pokoknya menyatakan "*bisnis yang dilakukan Tergugat I tidak sesuai dengan Syariat Islam sehingga menyebabkan Para Penggugat menandatangani akad riba yang dibungkus secara syariah*", sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, dan karenanya dalil *a quo* haruslah DITOLAK;

- b) Bahwa memang benar atas kewajibannya untuk membayar angsuran yang terdiri dari angsuran Pokok dan *Ujrah* Bank, Penggugat II selaku

Nasabah pernah mengangsurnya hingga Maret 2016 (*vide: replik* butir 24), akan tetapi setelah itu sama sekali tidak ada pembayaran, dan atas hal ini Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan I (Pertama), II (Kedua) dan III (Ketiga / Terakhir) kepada Penggugat II, dengan maksud agar Penggugat II segera menyelesaikan kewajibannya yang terutang, namun tidak ada itikad baik dari Penggugat II untuk menyelesaikan kewajibannya tersebut;

Sekitar kurang lebih 2 tahun Penggugat II tidak melakukan pembayaran angsuran yang diwajibkan, tiba-tiba pada tanggal 27 April 2017 Para Penggugat mengajukan permohonan restrukturisasi dengan permintaan hanya bersedia membayar pokoknya saja secara bertahap; Setelah dianalisis berdasarkan prospek usaha dan kemampuan membayar sesuai proyeksi arus kas Para Penggugat, juga keberatan Para Penggugat atas tunggakan angsuran pokok dan *ujrah* Bank yang terutang, dan hanya bersedia membayar pokoknya saja secara bertahap, maka permohonan Para Penggugat tidak memenuhi syarat untuk diberikan restruktur fasilitas, karenanya Tergugat I belum dapat menerima permohonan dimaksud, sehingga dalam hal ini patut dipertanyakan "dalil itikad baik" dari Para Penggugat;

- c). Dengan demikian dalil *replik* butir 30 dan 31 yang pada pokoknya menyatakan "*Tergugat I tidak membuka peluang penyelesaian sesuai Prinsip Syariah, dan itikad baik untuk membayar tidak pernah diterima oleh Tergugat 1, patut diduga Tergugat I sebagai Bank Syariah tidak memahami Prinsip Syariah dalam bermuamalah*", sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, dan karenanya dalil *a quo* haruslah DITOLAK;
4. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil *replik* butir 32, 35, 36, dan 37 yang pada pokoknya menyatakan "*Surat Peringatan II tertulis DENDA, dan Surat Pemberitahuan Hasil Lelang Nomor 518 ARM-CONS-PI PEA'IB VIII 2018 tanggal 13 Agustus 2018 tertulis TUNGGAKAN BUNGA, karenanya fasilitas pembiayaan yang diberikan Tergugat I jelas mengandung RIBA dalam bentuk bunga baik yang disembunyikan dengan istilah lain maupun dalam akad-akadnya, serta bentuk denda yang juga merupakan penambahan dalam fasilitas pinjaman*

merupakan salah satu bentuk Riba", dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a) Bahwa baik Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah maupun Akad Ijarah, tidak ada satupun pasal yang mengatur tentang BUNGA (RIBA), hanya ada pasal yang mengatur tentang BIAYA DAN DENDA, yaitu Pasal 9 ayat (1) huruf b Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah yang menyatakan *"denda atas keterlambatan dalam hal Nasabah terlambat membayar kewajibannya dari jadwal angsuran yang telah ditetapkan yaitu sebesar 0,1 0 00 (satu permil) dari jumlah yang terlambat dibayar untuk setiap hari keterlambatan bagi Nasabah yang mampu namu sengaja atau lalai dan tidak beritikad baik. Denda tersebut wajib dibayar dengan sekaligus lunas oleh Nasabah kepada Bank selambat-lambatnya pada tanggal angsuran berikutnya dan dana dari denda atas keterlambatan yang diterima oleh Bank akan diperuntukkan sebagai dana sosial";*

Selanjutnya Pasal 9 Akad Ijarah, menyatakan:

Ayat (1): dalam hal Nasabah terlambat membayar kewajibannya dari jadwal yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Akad, maka Nasabah harus membayar kepada Bank Denda atas keterlambatan dalam hal Nasabah setuju membayar denda (ta bir) alas keterlambatan tersebut sebesar 0,1 000 (satu permit) per hari dari jumlah angsuran yang tertunggak untuk setup hari keterlambatan alas pemhayaran kewajiban bagi Nasabah "; Ayat (2): "Dana dari denda atas keterlambatan yang diterima oleh Bank akan diperuntukkan sebagai dana sosial";

- b). Bahwa dasar hukum pengenaan denda kepada Nasabah adalah Angka 7 tentang Ketentuan Lain dari Fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MITI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqsah* dalam Produk Pembiayaan, yang menyatakan:

DENDA DAN GANTI RUGI

- 1) Bank Syariah / LKS diperkenankan untuk mengenakan sanksi kepada nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran angsuran. Sanksi dapat berupa:
 - Denda keterlambatan (*ta'zir*), yang akan diakui sebagai dana kebajikan.
 - Ganti kerugian (*ta'widh*), yang terdiri atas biaya penagihan dan biaya eksekusi barang.
- 2) Biaya denda keterlambatan dan ganti kerugian yang berupa biaya penagihan akan dikenakan sejumlah dana atau persentase yang dihitung berdasarkan biaya historis nyata (*real historical cost*) dengan mengacu kepada substansi Fatwa DSN Nomor 43/DSN-MUINIII/2004 tentang Ganti Rugi (*ta'widh*).

Landasan hukum lainnya adalah dari Otoritas Jasa Keuangan dalam Bukunya "*Standar Produk Perbankan Syariah, Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah*", halaman 51 dan 151 tentang Standar Denda dan Ganti Rugi, yang menyatakan:

(1) Bank Umum Syariah (BUS) / Unit Usaha Syariah (UUS) / Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) dapat memberikan sanksi kepada Nasabah mampu bayar yang terbukti melakukan tunggakan atas pembayaran angsuran dan / atau wanprestasi atas setiap ketentuan yang telah disepakati dalam kontrak;

(2) Sanksi yang dapat diterapkan adalah berupa denda (*ta'zir*) dan / atau ganti rugi (*ta'widh*). BUS / UUS / BPRS dapat menerapkan salah satu atau keduanya sesuai dengan syarat dan kondisi yang dijelaskan dalam standar ini;

(3) Denda atas tunggakan (*ta'zir*) harus diperuntukkan sebagai dana sosial atau dana kebajikan sementara ganti rugi (*ta'widh*) dapat diakui sebagai pendapatan dalam pembukuan BUS / UUS / BPRS;

(4) Denda atas tunggakan (*ta'zir*) hanya dikenakan kepada Nasabah jika Nasabah terbukti lalai atas kewajiban pembayaran angsurannya;

Selanjutnya Penjelasan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menyatakan "*Yang dimaksud*

dengan "dana sosial lainnya ", antara lain adalah penerimaan Bank yang berasal dari pengenaan sanksi terhadap Nasabah (*ta'zir*);

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka Tergugat I selaku Unit Usaha Syariah secara hukum diperkenankan untuk mengenakan sanksi kepada Penggugat II selaku Nasabah, oleh karena telah melalaikan kewajibannya membayar angsuran, yaitu berupa Denda keterlambatan (*ta'zir*). Dengan demikian denda keterlambatan (*ta'zir*) ini bukan RIBA, karenanya Pasal 9 ayat (1) huruf b Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah *juncto* Pasal 9 Akad Ijarah yang mengatur tentang "Denda", adalah SAH dan MEMPUNYAI KEKUATAN MENGIKAT SECARA HUKUM bagi pihak Penggugat II dan Tergugat I;

- c) Bahwa dengan demikian Surat Peringatan I (Pertama), II (Kedua) dan III (Ketiga / Terakhir) yang diterbitkan oleh Tergugat I, sehubungan dengan Penggugat II telah melalaikan kewajibannya membayar angsuran, yang menyebutkan Penggugat II selaku Nasabah telah menunggak "*Angsuran dan Denda Keterlambatan*", TIDAK TERBUKTI merupakan salah satu bentuk RIBA, karenanya Surat-Surat Peringatan *a quo* SAH dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum

Oleh karenanya dalil *replik* yang menyatakan "*denda merupakan salah satu bentuk penambahan dalam pinjaman jadi denda merupakan salah satu bentuk RIBA*", sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak terbukti kebenarannya, dan karenanya dalil *a quo* haruslah DITOLAK;

- d) Bahwa Surat Nomor 5181ARM-CONS-FI/PEMB/VHI/2018 tanggal 13 Agustus 2018 adalah surat dari Tergugat I selaku Bank yang ditujukan kepada Penggugat II selaku Nasabah, perihal tentang "Surat Pemberitahuan Hasil Lelang", *bukan Surat Pengumuman Lelang (vide: replik* butir 32 dan 36). Surat tersebut pada pokoknya memberitahukan kepada Penggugat atas pelaksanaan hasil lelang tertanggal 12 Juli 2018 dengan perantaraan Tergugat III, dimana dalam pelaksanaannya Obyek Lelang SHGB Nomor 1101/Jangli telah terjual, dan ada kelebihan hasil lelang sebesar Rp 291.441.804,- kemudian atas

kelebihan hasil lelang tersebut oleh Tergugat I telah ditransfer ke rekening atas nama Penggugat II;

Bahwa memang benar dalam Surat Pemberitahuan Hasil Lelang ada menuliskan kalimat "Tunggakan Bunga", seharusnya tertulis "Tunggakan *Ujrah*", karena berdasarkan Proyeksi Pembayaran Angsuran KPR iB Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah, sudah sangat jelas hanya mengatur mengenai kewajiban Penggugat II untuk membayar angsuran, yaitu angsuran pokok dan angsuran *Ujrah* Bank, dan sama sekali tidak diatur mengenai kewajiban membayar angsuran "bunga";

Bahwa kesalahan penulisan "Tunggakan Bunga" dalam Surat Pemberitahuan Hasil Lelang adalah merupakan "*klerikal error*" atau kesalahan pengetikan yang secara hukum masih bisa ditolerir. Substansinya sudah jelas, baik dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah maupun dalam Akad Ijarah, tidak ada satupun pasal yang mengatur tentang BUNGA (RIBA);

Dengan demikian dalil *replik* yang menyatakan "*tunggakan bunga dalam surat pengumuman lelang tidak sesuai dengan PRINSIP SYARIAH, dan mengambil RIBA dalam fasilitas utang piutang. Sehingga patut diduga proses bisnis Tergugat tidak sesuai Prinsip Syariah*", sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak terbukti kebenarannya, karenanya dalil *a quo* haruslah DITOLAK;

- e) Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dalil *replik* butir 32, 35, 36, dan 37 yang pada pokoknya menyatakan "*Surat Peringatan II tertulis DENDA, dan Surat Pemberitahuan Hasil Lelang No. 318 ARAI-CONS-FI 'PEMB, VIII %2018 tanggal 13 Agustus 2018 tertulis TUNGGAKAN BUNGA, karenanya fasilitas pembiayaan yang diberikan Tergugat I jelas mengandung RIBA dalam bentuk bunga baik yang disembunyikan dengan istilah lain maupun dalam akad-akadnya, serta bentuk denda yang juga merupakan penambahan dalam fasilitas pinjaman merupakan salah satu bentuk Riba*", sama sekali tidak berdasarkan hukum serta tidak terbukti kebenarannya, dan karenanya dalil *a quo* haruslah DITOLAK;
5. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil *replik* butir 38, 39, 40, 41, 42, 47 dan 48 yang pada pokoknya menyatakan "*Para Penggugat bukan*

menghentikan pembayarannya tetapi tidak tahu bagaimana membayarnya dikarenakan restrukturisasi tidak direspon Tergugat I. Bagaimana mungkin kondisi akad yang masih mengandung RIBA, maka Para Penggugat tidak mungkin menyetorkan RIBA. Dengan Surat Peringatan I, II, III maupun Surat Pemberitahuan Lelang sama saja memaksa Para Penggugat menyetorkan RIBA. Para Penggugat sudah pernah menyampaikan kepada Tergugat I untuk melunasi sisa pokok utang namun Tergugat I menolaknya, karenanya Para Penggugat tidak wanprestasi", dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

- a) Sebagaimana telah dikemukakan dimuka bahwa baik Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah maupun Akad Ijarah TIDAK TERBUKTI mengandung RIBA, karenanya tindakan Penggugat II selaku Nasabah yang telah melalaikan kewajibannya untuk membayar angsuran, baik angsuran pokok maupun angsuran *ujrah*, dengan alasan kedua Akad tersebut mengandung RIBA adalah alasan yang tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum serta mengada-ada. Oleh karenanya tindakan Tergugat I memberikan Surat Peringatan I, II dan III (Terakhir) kepada Penggugat II adalah tindakan yang SAH secara hukum;
- b) Bahwa dalam Hukum Islam seseorang harus menepati janji-janjinya yang ia sepakati dan akibat yang ia buat dari Akad/Perjanjian tersebut, hal ini didasarkan kepada dalil-dalil sebagai berikut:
 - Firman Allah dalam A1-Qur'an Surat Al-Maidah ayat 1:
Hai orang-orang yang beriman, penuhilah olehmu aqad-aqadmu (janji-janjimu).
 - Hadits Nabi Muhammad SAW:
Kaum Muslimin terikat dengan syarat-syarat (janji janji) yang telah mereka sepakati, kecuali syarat-syarat yang menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal (Hadits Riwayat Turmuzi).
- c) Bahwa atas kelalaian Penggugat II untuk membayar angsuran, baik angsuran pokok maupun angsuran *ujrah*, maka Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan I (Pertama), II (Kedua) dan III (Ketiga/Terakhir) kepada Penggugat II, dengan maksud agar

Penggugat II segera menyelesaikan kewajibannya yang terutang, yaitu kewajiban atas angsuran tertunggak (pokok dan *ujrah*) serta denda keterlambatan, namun tidak ada itikad baik dari Penggugat II untuk menyelesaikan kewajibannya yang terutang. Dengan demikian jelas terbukti Penggugat II selaku Nasabah telah melakukan wanprestasi:

- d) Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil *replik* butir 38, 39, 40, 41, 42, 47 dan 48, sama sekali tidak berdasar dan tidak terbukti kebenarannya, karenanya dalil *a quo* haruslah DITOLAK;
6. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil *replik* butir 45, 46, 49, 50, 52, 54, dan 55 yang pada pokoknya menyatakan "*nilai lelang Rp 1.679.000.000,- jauh dibawah nilai pasar, sehingga lelang yang dilakukan oleh Tergugat I pada tanggal 12 full 2018 merupakan perbuatan melawan hukum, yang berakibat hilangnya asset Para Penggugat, dan juga oleh karena Para Penggugat tidak wanprestasi, karenanya Risalah lelang Nomor 916 37 2018 tanggal 12 Juli 2018 hares dibatalkan*", dan karenanya Tergugat I tetap pada pendiriannya sebagaimana telah diuraikan dalam *jawaban*, dengan alasan pertimbangan sebagai berikut:
- a) Sebagaimana telah dikemukakan dimuka bahwa Penggugat II selaku Nasabah telah melakukan wanprestasi, dan atas dasar wanprestasi ini, Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan (jaminan) SHGB No. 1101/Jangli, telah mengajukan permohonan eksekusi lelang Hak Tanggungan kepada Tergugat III atas Obyek Hak Tanggungan *a quo*;
 - b) Bahwa dasar hukum pelelangan tersebut adalah Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT"), yang menyatakan "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dad hasil penjualan tersebut*";

Selanjutnya Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT menyatakan "*Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

a. Hak Pemegang Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6";

Telp. (021) 29263010, (021) 29263011 Fax. (021) 29067216

Pasal 6 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 ("PMK 27") tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan "*Lelang Eksekusi terdiri dari: (e) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)";*

Menurut Sutarno, S.H., M.M, dalam Bukunya "*Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*", halaman 160, Penerbit CV. Alfabeta, 2005, ditegaskan bahwa hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh Pemegang Hak Tanggungan. Dengan sifat ini, jika debitor cidera janji maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan benda jaminan secara langsung dengan bantuan Kantor Lelang Negara tanpa perlu persetujuan pemilik benda jaminan dan tidak perlu meminta fiat eksekusi dari pengadilan (*PARATE EKSEKUSI*); Berdasarkan ketentuan dan pendapat ahli hukum tersebut di atas, jelaslah bahwa tindakan Tergugat I melakukan pelelangan atas jaminan SHGB Nomor 1101/Jangli milik Para Penggugat yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan adalah sah, karena dilakukan atas dasar wanprestasi dari Penggugat II selaku Nasabah, dan sesuai Pasal 6 UUHT Tergugat I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual benda jaminan melalui pelelangan guna mengambil pelunasan piutangnya, tanpa perlu adanya fiat eksekusi dari pengadilan atau persetujuan dari Pemberi Hak Tanggungan/Penggugat I. Hak ini adalah berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa*", demikian pula dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan telah

memuat janji janji khususnya janji menjual atas kekuasaan sendiri (*belling van eigen mänge verkoop*);

c) Bahwa selanjutnya tentang "Nilai Limit Lelang" dalam PMK 27 pada Pasal 1 Angka 28 disebutkan bahwa "*Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual*;

Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2) PMK 27, menyatakan bahwa:

(1) *Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit*;

(2) *Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual*;

Pasal 44 ayat (1), (2) dan (3) PMK 27, menegaskan bahwa:

(1) *Penjual dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:*

a. *Penilaian oleh Penilai; atau*

b. *Penaksiran oleh Penaksir.*

(2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.*

(3) *Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik kuno.*

Pasal 45 huruf b PMK 27 menyatakan bahwa *Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:*

b. *Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);*

Pasal 49 PMK 27 menyatakan bahwa *Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 U(1)HT Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi;*

d). Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka dalam pelaksanaan lelang atas Obyek Hak Tanggungan (jaminan) SHGB Nomor 1101/ Jangli, Tergugat I selaku Penjual telah menetapkan nilai limit lelang dengan mendasarkan pada hasil penilaian dari Kantor Jasa

Penilai Publik (KJPP) FIRMANSYAH & REKAN dengan Laporan File Nomor 1218/FIR-REG/NISPiPEN/IX/2017 tanggal 14 September 2017, yang mana KJPP FIRMANSYAH & REKAN dalam penilaiannya tidak mempunyai kepentingan baik secara langsung maupun tidak langsung atas hasil penilaian, serta dilakukan secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya, karenanya hasil penilaian dari KJPP FIRMANSYAH & REKAN adalah SAH MENURUT HUKUM;

Dalam hal mana diperoleh hasil penilaian dari KJPP FIRMANSYAH & REKAN atas jaminan SHGB No. 1101/Jangli untuk keperluan lelang, sebagai berikut:

- Nilai Pasar sebesar Rp 2.798.600.000,-
- Nilai Likuidasi sebesar Rp 1.679.000.000,-

e) Bahwa kemudian oleh karena dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang, maka Tergugat III telah menetapkan Hari dan Tanggal Lelang, yakni pada tanggal 23 Pebruari 2018;

Selanjutnya atas penetapan lelang ini, Tergugat I selaku penjual telah melakukan Pengumuman Lelang Pertama dan Pengumuman Lelang Kedua, demikian juga pelelangan ini telah diberitahukan kepada Para Penggugat;

Bahwa Nilai Limit Lelang atas pelaksanaan lelang tertanggal 23 Pebruari 2018 ditetapkan oleh Tergugat I sebesar Rp 2.798.600.000,- (dua milyar tujuh ratus Sembilan puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah), dimana Nilai Limit Lelang tersebut mendasarkan pada hasil penilaian sesuai dengan Nilai Pasar yang dilakukan oleh KJPP FIRMANSYAH & REKAN dengan Laporan File Nomor 1218/FIR-REG/NISP/PEN/IX/2017 tanggal 14 September 2017.

Akan tetapi dalam pelaksanaannya, ternyata tidak ada yang mengajukan penawaran, sehingga Obyek Lelang SHGB Nomor 1101/Jangli (jaminan) belum/tidak terjual dalam lelang *a quo*;

f) Bahwa sehubungan dengan Obyek Lelang belum terjual, maka Tergugat I selaku penjual telah mengajukan permohonan Lelang kembali kepada Tergugat III, dan oleh Tergugat III ditetapkan pelaksanaannya pada tanggal 12 Juli 2018. Selanjutnya pelelangan ini telah diumumkan oleh Tergugat I melalui Pengumuman Tempel/Selebaran pada tanggal 6 Juni 2018 sebagai Pengumuman Pertama, dan melalui Surat Kabar Harian "Tribun Jateng" pada tanggal 21 Juni 2018 sebagai Pengumuman Kedua serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet Penawaran Tertutup (*closed bidding*) pada domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>.

Demikian juga pelelangan ini telah diberitahukan kepada Para Penggugat selaku Nasabah;

Bahwa Nilai Limit Lelang atas pelaksanaan lelang tanggal 12 Juli 2018 ditetapkan oleh Tergugat I sebesar Rp 1.679.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah), dimana Nilai Limit Lelang tersebut mendasarkan pada basil penilaian sesuai dengan Nilai Likuidasi yang dilakukan oleh KJPP FIRMANSYAH & REKAN dengan Laporan File No. 1218/FJR-REG/NISPIPEN/IX/2017 tanggal 14 September 2017.

Dengan demikian penetapan nilai limit lelang atas obyek lelang (jaminan) SHGB Nomor 1101/Jangli oleh Tergugat I selaku Penjual sebesar Rp 1.679.000.000,-TERBUKTI sama dengan Nilai Likuidasi, karenanya penetapan limit lelang *a quo* sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan Pasal 49 FMK 27 yang menegaskan bahwa "*Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi*";

Bahwa dalam pelaksanaan Lelang tersebut, diperoleh harga penawaran tertinggi terakhir yang diajukan oleh SULASIH sebesar Rp 1.679.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah), dan karenanya SULASIH disahkan sebagai pembeli dalam lelang *a quo*, sebagaimana Risalah Lelang Nomor:

916/37/2018 tanggal 12 Juli 2018; Dengan demikian dalil *replik* butir 45 yang pada pokoknya menyatakan "*nilai lelang Rp 1.679.000.000,- jauh dibawah nilai pasar*", sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak terbukti kebenarannya, dan karenanya dalil *a quo* haruslah DITOLAK;

- g) Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka tindakan Tergugat I melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan (jaminan) SHGB Nomor 1101/Jangli dengan perantaraan Tergugat III, TERBUKTI telah sah secara hukum, tidak melanggar hak subyektif Para Penggugat, tidak bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat;

Oleh karenanya pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 12 Juli 2018 atas Obyek Hak Tanggungan (Obyek Lelang) SHGB No. 1101/Jangli dengan SULAS1H disahkan sebagai pembeli, sebagaimana Risalah Lelang Nomor: 916/37/2018 tanggal 12 Juli 2018, patut untuk dipertahankan;

Sehingga jelaslah tindakan Tergugat I melakukan lelang *a quo*, bukan merupakan perbuatan melawan hukum, sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat dalam *repliknya* butir 46 dan 49, dan karenanya dalil *a quo* haruslah DITOLAK;

- h) Dengan demikian dalil *replik* butir 45, 46, 49, 50, 52, 54, dan 55, sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak terbukti kebenarannya, karenanya dalil *a quo* haruslah DITOLAK;

7. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil *replik* butir 47 dan 51 yang pada pokoknya "*tindakan "Tergugat 1 tidak melakukan restrukturisasi, dan pernyataan Tergugat 1 "Para Penggugat tidak dapat memaksa untuk melakukan restrukturisasi " jelas-jelas perbuatan melawan hukum*", oleh karena sebagaimana telah dikemukakan dimuka bahwa TIDAK TERBUKTI Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, karenanya dalil *a quo* sama sekali tidak berdasar dan tidak

beralasan menurut hukum, sehingga patut dikesampingkan;

8. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil *replik* butir 56, dan karenanya Tergugat I tetap pada pendiriannya sebagaimana telah diuraikan dalam jawaban, yaitu bahwa secara hukum dengan terjualnya Obyek Hak Tanggungan (jaminan) SHGB No. 1 101/Jangli dalam pelaksanaan lelang tertanggal 12 Juli 2018, dan kelebihan hasil lelang sebesar Rp 291.441.804,- telah dikembalikan kepada Penggugat II, maka hubungan hukum yang terjadi antara Para Penggugat selaku NASABAH dan Tergugat 1 selaku BANK, yaitu hubungan pembiayaan secara *Musyarakah Mutanaqisah* menurut ketentuan *Syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku*, dianggap telah selesai (berakhir);

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan segala hormat dan kerendahan hati, kami mohon agar dengan segala kewenangan dan hikmah kebijaksanaan yang dimilikinya, Majelis Hakim Pengadilan Agama Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI:

Menerima Eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa, atas duplik Tergugat I, Para Penggugat telah mengajukan Rereplik secara tertulis tertanggal 16 Maret 2019 yang pada pokoknya tetap pada dalil gugatan dan repliknya;

Bahwa, selanjutnya atas Rereplik Para Penggugat, Tergugat I menyampaikan reduplik secara tertulis tertanggal 13 Mei 2019 yang pada pokoknya Tergugat I tetap sebagaimana jawaban dan dupliknya;

Bahwa dalam persidangan Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa

1. Fotokopi Salinan Perjanjian Kredit Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah yang dibuat di Semarang, pada tanggal 16 Juli 2014 di hadapan Notaris Raden Ajeng Siti Awaliyah Rini Andrijani, S.H. sebanyak 34 halaman, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya (bukti P.1);
2. Fotokopi Salinan Perjanjian Kredit Pembiayaan Akad Ijarah yang dibuat di Semarang, pada tanggal 16 Juli 2014 di hadapan Notaris Raden Ajeng Siti Awaliyah Rini Andrijani, S.H. sebanyak 36 halaman, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya (bukti P.2);
3. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1101 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional kota Semarang tanggal 02 Agustus 2013 sebanyak 7 halaman telah bermeterai cukup tetapi tidak bisa dicocokkan dengan aslinya (bukti P.3);
4. Fotokopi Pembayaran Pendaftaran Pendaftaran Blokir yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional kota Semarang tanggal 07 Agustus 2018 Nomor DI.306.87947/2018 Nomor Berkas 90387/2018 telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya (bukti P.4);
5. Print out Foto Pertemuan antara Penggugat II dengan PT OCBC NISP Syariah, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya di Handphone Penggugat II (bukti P.5);
6. Fotokopi Surat Permohonan Penyelesaian Pokok Hutang tanggal 12 April 2017 telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya (bukti P.6);
7. Fotokopi Surat Kronologi yang ditujukan kepada Kepala BPN Kota Semarang tanggal 5 Juli 2019 telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya (bukti P.7);
8. Fotokopi Print out rekening tabungan OCBC NISP Syariah atas nama Harsono, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya (bukti P.8);
9. Asli Buklet 13 Fakta Tentang Riba, telah bermeterai cukup (bukti P.9);

10. Asli Buku Merah berjudul Kesalahan Fatal Pengusaha Mengembangkan Bisnis Dengan Utang Revisi ke 7 yang diterbitkan oleh “Masyarakat Tanpa Riba” , telah bermeterai cukup (bukti P.10);
11. Fotokopi Surat permohonan pelunasan pembayaran rumah yang dikeluarkan oleh PT Graha Panorama Nomor 025/PAN-MAR/V/2014 tanggal 09 Mei 2014, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, (bukti P.11);
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan hasil Lelang yang dikeluarkan oleh PT Bank OCBC NISP Syariah, Nomor 518/ARM-CONS-FI/PEMB/VIII/2018 tanggal 13 Agustus 2018 telah bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya; (bukti P.12.);
13. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) pajak pembeli tanggal 14 Juli 2014, telah bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya; (bukti P.13.);
14. Fotokopi Pront out pembicaraan WhastApp antara Penggugat I dengan pihak PT Bank OCBC NISP Syariah, telah bermeterai cukup dan sesuai dengan yang di HandPhone Penggugat II; (bukti P.14.);
15. Fotokopi Print out Foto pertemuan Penggugat dengan pihak PT OCBC NISP Syariah, telah bermeterai cukup dan sesuai dengan yang ada di HP Penggugat II(bukti P.15.);
16. Fotokopi Print Out Data OJK tentang sisa pokok hutang Penggugat II, telah bermeterai cukup tetapi tidak dapat dicocokkan dengan aslinya; (bukti P.16);
17. Fotokopi print out Buku Tabungan PT OCBC NISP Syariah atas nama Harsono, telah bermeterai cukup tetapi tidak dapat dicocokkan dengan aslinya; (bukti P.17);
18. Fotokopi Surat Pencatatan Blokir SHGB 1101 yang dikeluarkan oleh Kantor BPN kota Semarang Nomor 3541/300-33.74/VIII/2018 tertanggal 24 Agustus 2018, telah bermeterai cukup tetapi tidak dapat dicocokkan dengan aslinya; (bukti P.18);

19. Potokopi print out percakapan WhastApp antara Penggugat dengan pihak PT Bank OCBC NISP Syariah, dan sesuai dengan yang ada di HP Penggugat II(bukti P.19.);
20. Fotokopi Relaa Panggilan Aanmaning/Teguran kepada Termohon Eksekusi (Ani) Nomor 28/RSL.Eks/2019 PN.Smrg tanggal 28 Mei 2019, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya (bukti P.20);
21. Fotokopi Relaa Panggilan Aanmaning/Teguran kepada Termohon Eksekusi (Ani) Nomor 28/RSL.Eks/2019 PN.Smrg tanggal 19 Juni 2019, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya (bukti P.21);
22. Fotokopi print out percakapan whatsAapp tanggal 30 Juli 2018, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan handphone Penggugat I (bukti P.22);
23. Fotokopi Perihal tanggapan Surat Nomor 518/ARM-CONS-F1/PEMB/VIII/2018 tanggal 24 Agustus 2018, dari Para Penggugat ditujukan kepada PT OCBC NISP Tbk.Unit Usaha Syariah telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya (bukti P.23);

Bahwa Para Penggugat telah membuat Surat permohonan nomor SPPA/789 HA/2019 tanggal 17 September 2019 perihal Permohonan pemeriksaan KPKNL tentang proses lelang SHGB 1101 yang ditujukan kepada Majelis Hakim dan secara prosedural telah disampaikan melalui staff umum dan diterima oleh Majelis Hakim atas disposisi Ketua Pengadilan Agama Semarang ;

Bahwa dalam persidangan Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan Nomor 035/SMG? CLO/MD/VII/2014 yang dikeluarkan oleh PT Bank OCBC NISP Syariah tanggal, 10 Juli 2014 sebanyak 3 (tiga) lembar telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya (bukti T.I.1);

2. Fotokopi Turunan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor 36 yang dibuat di Semarang pada tanggal 16 Juli 2014 di hadapan Notaris Raden Ajeng Siti Awalijah Rini Andrijani, S.H, sejumlah 34 halaman, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya (bukti T.I.2);
3. Fotokopi Turunan Akad Ijarah Nomor 37 yang dibuat di Semarang pada tanggal 16 Juli 2014 di hadapan Notaris Raden Ajeng Siti Awalijah Rini Andrijani, S.H, sejumlah 36 halaman, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya (bukti T.I.3);
4. Fotokopi Proyeksi Pembayaran Angsuran KPR iB Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah yang dikeluarkan oleh PT Bank OCBC NISP Syariah sebanyak 3 (tiga) lembar telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya (bukti T.I.4);
5. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 106/2014 tanggal 16 Juli 2014 yang di buat di Semarang di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Mariati Hurip, S.H sebanyak 8 halaman, telah bermeterai cukup tetapi tidak bisa dicocokkan dengan aslinya (bukti T.I.5);
6. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1101/Jangli terdaftar atas nama Ani yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Semarang tanggal 02 Agustus 2013 sebanyak 4 halaman telah bermeterai cukup tetapi tidak bisa dicocokkan dengan aslinya (bukti T.1..6);
7. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 1000/2014 tanggal 16 Juli 2014 yang dibuat di Semarang di hadapan Notaris Raden Ajeng Siti Awalijah Rini Andrijani, S.H, sejumlah 9 halaman telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya (bukti T.1.7);
8. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 1147/2014 tanggal 15 Agustus 2014 yang dibuat di Semarang di hadapan Notaris Raden Ajeng Siti Awalijah Rini Andrijani, S.H, sejumlah

- 9 halaman telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya (bukti T.1.8);
9. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 1296/2014 tanggal 11 September 2014 yang dibuat di Semarang di hadapan Notaris Raden Ajeng Siti Awalijah Rini Andrijani, S.H, sejumlah 9 halaman telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya (bukti T.1.9);
 10. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 12652/2014 tanggal 11 September 2014 yang yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Semarang tanggal 07 Oktober 2014 sejumlah 3 (tiga) halaman juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1350/2014 tanggal 22 September 2014 yang dibuat di Semarang di hadapan Notaris Raden Ajeng Siti Awalijah Rini Andrijani, S.H, sejumlah 12 halaman telah bermeterai cukup tetapi tidak dapat dicocokkan dengan aslinya (bukti T.1.10);
 11. Fotokopi Surat Nomor 0003/Coll-Cons/07/KPR-IB/SP1/V/16 perihal surat Peringatan I (Pertama) kepada Bapak Ibu Harsono yang dikeluarkan oleh PT Bank OCBC NISP Tbk Tanggal 31 Mei 2016 telah bermeterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.1.11);
 12. Fotokopi Surat Nomor 0001/Coll-Cons/07/KPR-IB/SP2/VI/16 perihal surat Peringatan II (Kedua) kepada Bapak Ibu Harsono yang dikeluarkan oleh PT Bank OCBC NISP Tbk Tanggal 16 Juni 2016 telah bermeterai cukup tetapi tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.1.12);
 13. Fotokopi Surat Nomor 0001/Coll-Cons/07/KPR-IB/SP3/VI/16 perihal surat Peringatan III (Ketiga) kepada Bapak Ibu Harsono yang dikeluarkan oleh PT Bank OCBC NISP Tbk Tanggal 30 Juni 2016 telah bermeterai cukup tetapi tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.1.13);
 14. Fotokopi Laporan Penilaian Aset Nomor 1218/FIR-REG/NISP/PEN/IX/2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Firmansyah & Rekan Tanggal 14 September 2017

- telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.1.14);
15. Fotokopi Surat Nomor 2978/LGL-ARM/BLS/AB/X/2017 TANGGAL 26 Juni 2018 perihal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Email serta rekomendasi SKPT yang dikeluarkan oleh PT bank OCBC NISP Tbk tanggal 13 Oktober 2017 yang ditujukan kepada Kepala kantor KPKNL Semarang, lampiran tentang harga Limit Lelang, Surat Pernyataan, surat Keterangan Rincian Hutang dan Surat Penunjukan Penjual, telah bermeterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.1.15);
 16. Fotokopi Surat Nomor S.229/WKN.09/KNL.01/2018 tanggal 22 Januari 2018 yang dikeluarkan Kepala kantor KPKNL Semarang ditujukan kepada Pimpinan PT bank OCBC NISP Tbk, perihal Penetapan hari dan Tanggal Lelang, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.1.16);
 17. Fotokopi Pengumuman Pertama lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh PT Bank OCBC NISP Tbk tertanggal 25 Januari 2018, telah bermeterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya (bukti T.1.17),
 18. Fotokopi Pengumuman Kedua lelang Eksekusi Hak tanggungan melalui Surat kabar harian Tribun jateng tertanggal 09 Pebruari 2018, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya (bukti T.1.18),
 19. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 0342/LGL-ARM/BLS/AB// 2018 yang dikeluarkan oleh PT Bank OCBC NISP Tbk tanggal 29 Januari 2018 ditujukan kepada Bapak/Ibu Harsono dengan alamat Jl. Sunan Ngerang Nomor 48 Juwana Pati, telah bermeterai cukup tetapi tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.1.19);
 20. Fotokopi Bukti Pengiriman Dokumen Surat Pemberitahuan Lelang melalui jasa pengiriman PT Nusantara Card Semesta tertanggal 30 Januari 2018, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.1.20);

21. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 0343/LGL-ARM/BLS/AB/II/2018 yang dikeluarkan oleh PT bank OCBC NISP Tbk tertanggal 29 Januari 2018 ditujukan kepada Bapak/Ibu Harsono dengan alamat Graha candi Golf Cluster the Green Royale, Semarang telah bermeterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.1.21);
22. Fotokopi Bukti Pengiriman Dokumen Surat Pemberitahuan Lelang melalui jasa pengiriman PT Nusantara Card Semesta tertanggal 30 Januari 2018, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.1.22);
23. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 142/37/2018 tanggal 23 Pebruari 2018, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya (bukti T.1.23);
24. Fotokopi Surat Nomor 1362/LGL-ARM/BLS/AB/IV/2018 perihal permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Email serta rekomendasi SKPT yang dikeluarkan oleh PT bank OCBC NISP Tbk tanggal 20 April 2018 yang ditujukan kepada Kepala kantor KPKNL Semarang, lampiran tentang harga Limit Lelang, Surat Pernyataan, surat Keterangan Rincian Hutang dan Surat Penunjukan Penjual, telah bermeterai cukup tetapi tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.1.24);
25. Fotokopi Surat Nomor S.1706/WKN.09/KNL.01/2018 tanggal 30 Mei 2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor KPKNL Semarang, ditujukan kepada PT Bank OCBC NISP Tbk perihal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.1.25);
26. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dikeluarkan PT Bank OCBC NISP Tbk tertanggal 06 Juni 2018, telah bermeterai cukup namun tidak dapat dengan aslinya, (bukti T.1.26);

27. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Tribun Jateng tertanggal 21 Juni 2018, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.1.27);
28. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 1782/LGL-ARM/BLS/AB/VI/2018 yang dikeluarkan oleh PT Bank OCBC NISP Tbk Tanggal 26 Juni 2018 ditujukan kepada Bapak/Ibu Harsono dengan alamat Jl Sunan Ngerang Nomor 48 Juwana Pati, telah bermeterai cukup tetapi tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.1.28);
29. Fotokopi Bukti Pengiriman atas Dokumen Surat Pemberitahuan Lelang melalui jasa pengiriman PT Nusantara Card Semesta tertanggal 29 Juni 2018, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, (Bukti T.1.29);
30. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 1783/LGL-ARM/BLS/AB/VI/2018 yang dikeluarkan oleh PT bank OCBC NISP Tbk tertanggal 26 Juni 2018 ditujukan kepada Bapak/Ibu Harsono dengan alamat Graha candi Golf Cluster the Green Royale, Semarang telah bermeterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.1.30);
31. Fotokopi Bukti Pengiriman atas Dokumen Surat Pemberitahuan Lelang melalui jasa pengiriman PT Nusantara Card Semesta tertanggal 29 Juni 2018, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, (Bukti T.1.31);
32. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 916/37/2018 tanggal 12 Juli 2018, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya (bukti T.1.32);
33. Fotokopi Surat Pemberitahuan hasil Lelang Nomor 518/ ARM-CONS-FI/PEMB/VIII/2018 yang dikeluarkan oleh PT Bank OCBC NISP Tbk tertanggal 13 Agustus 2018 telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.1.33);
34. Fotokopi Bukti Pengiriman atas Dokumen Surat Pemberitahuan Lelang melalui jasa pengiriman PT Nusantara Card Semesta tertanggal 15

Agustus 2018, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, (Bukti T.1.34)

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat telah menyampaikan kesimpulan tertulis tertanggal 25 Oktober 2019 dan Tergugat I juga telah menyampaikan kesimpulan Tertulis tertanggal 30 Oktober 2019, sedangkan pihak Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tidak menyampaikan kesimpulan karena Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan, meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut, sedangkan Tergugat III hanya hadir satu kali di persidangan saat tahapan setelah kesimpulan untuk musyawarah majelis dan Turut Tergugat hanya hadir pada sidang pertama dan sidang selanjutnya tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut dan selanjutnya Para Penggugat Tergugat I mohon putusan;

Bahwa selanjutnya di persidangan pada tahapan untuk setelah kesimpulan, pihak Tergugat III menyampaikan jawaban secara tertulis tertanggal 27 Nopember 2019 sebagai berikut :

1. Eksepsi Para Penggugat terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi (*excepsio Non Adimpleti contractus*);

Bahwa perlu Tergugat III tegaskan, dasar dari pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III adalah berdasar permohonan lelang dari Tergugat I, karena Para Penggugat wanprestasi, dibuktikan dengan adanya surat peringatan. Bahwa Para Penggugat seharusnya berkewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran hutang sesuai yang diperjanjikan pada kreditur (Tergugat I), namun Para Penggugat tidak melaksanakan kewajiban tersebut sehingga rentetan pelaksanaan lelang ini karena Para Penggugat terlebih dahulu melakukan dan dalam keadaan wanprestasi;

Bahwa sesuai dengan Pasal 1243 Kitab Undang Undnag Hukum Perdata (KUH Per) menyebutkan bahwa :

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan

atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan;

Sebagai unsur unsur wanprestasi adalah :

1. Ada perjanjian oleh para pihak;
2. Ada pihak yang melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati;
3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian;

Berdasarkan hal tersebut, Para Penggugat tidak dapat mengajukan gugatan karena gugatan diajukan oleh Debitur yang berkewajiban untuk memenuhi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan atau dengan kata lain sudah wanprestasi, sehingga sudah sepatutnya Majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) .(Yurisprudensi MARI No 995.K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975);

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi Tergugat III di atas, dengan ini Tergugat III menyampaikan jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat III tidak akan menjawab dalil dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III;
3. Bahwa dasar diajukannya permohonan lelang oleh Tergugat III karena Debitur wanprestasi dalam memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Kreditur (Tergugat I), yang dibuktikan dengan surat Peringatan/somasi dari Tergugat I kepada Debitur; Oleh karena itu, barang jaminan telah dibebani hak tanggungan oleh Para Penggugat sebagai Penjamin, kepada Tergugat I dapat dilakukan penjualan

melalui lelang. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa *“apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*

4. Bahwa Tergugat III sampaikan, Tergugat III telah melaksanakan lelang atas obyek berupa :

Sebidang tanah beserta segala sesuatu di atasnya sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1101 atas nama Ani, Luas tanah 220 M2, terletak di kelurahan Jangli, kec.Tembalang, kota Semarang, pada tanggal 12 Juli 2018;

Bahwa obyek lelang *a quo* telah laku dan dimenangkan oleh Pemenang Lelang atas nama Eric Pranata, pekerjaan wiraswasta, alamat Jl.Sidney 27 RT 003 RW 004, kelurahan Kaliwiru, kecamatan Candisari, kota Semarang;

5. Bahwa perlu Tergugat III jelaskan prosedur lelang atas obyek dalam perkara *a quo* adalah telah sesuai dengan perundang undangan khususnya di bidang lelang dan hak tanggungan, yaitu berpedoman pada Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
6. Bahwa dalam mengajukan permohonan lelang Tergugat I telah melengkapi dengan dokumen persyaratan lelang seperti apa yang dimaksud dalam Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yaitu :
 - a. Salinan/ Potokopi Perjanjian Kredit;
 - b. Salinan/ Potokopi Sertifikat Hak Tanggungan;
 - c. Salinan/ Potokopi Perincian hutang/ Jumlah kewajiban Debitur;
 - d. Salinan/ Potokopi bukti Debitur wan Prestasi, berupa peringatan peringatan maupun pernyataan dari Kreditur;
 - e. Asli/Potokopi bukti kepemilikan hak;

- f. Salinan/Potokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada Debitur oleh Kreditur;
 - g. Bahwa setelah semua dokumen persyaratan lengkap, maka Kepala KPKNL Semarang mengeluarkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang;
7. Bahwa dari uraian tersebut di atas, nampak sangat transparan, sedangkan dalil dalil Para Penggugat sangat tidak berdasarkan hukum. Proses permohonan lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan lelang yang berlaku, oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum;

Maka berdasarkan uraian uraian di atas, sudah sepatutnya apabila Tergugat III mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Semarang yang memeriksa perkara, agar memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat III;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidak tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidak tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menyatakan lelang sebagaimana tertuang dalam risalah Lelang Nomor 916/37/2018 tanggal 12 Juli 2018 adalah sah menurut hukum dan tidak bisa dimintakan pembatalannya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Bahwa selanjutnya, pada persidangan Tergugat III telah menyampaikan alat bukti Surat berupa :

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 916/37/2018 tanggal 12 Juli 2018, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.III.1.);

2. Fotokopi Surat Keterangan Ralat tanggal 20 Juli 2018, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.III.2);
3. Fotokopi Surat Penetapan Hari dan tanggal lelang Nomor S-1706/WKN.09/KNL.01/2018 tanggal 30 Mei 2018, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.III.3);
4. Fotokopi Surat Permohonan Penetapan Hari dan tanggal lelang Email serta Rekomendasi SKPT Nomor 1362/LGL-ARM/BLS/AB/IV/2018 tanggal 20 April 2018, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.III.4);
5. Fotokopi Surat Penetapan Harga Limit Lelang Nomor 1363/LGL-ARM/BLS/AB/IV/2018 tanggal 20 April 2018 dari Tergugat I, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.III.5);
6. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor 1364/LGL-ARM/BLS/AB/IV/2018 tanggal 20 April 2018 dari Tergugat I, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.III.6);
7. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 1365/LGL-ARM/BLS/AB/IV/2018 tanggal 20 April 2018 dari Tergugat I, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.III.7);
8. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 2599/2018 tanggal 02 Juli 2018 ,telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.III.8);
9.
 - a. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama melalui Pengumuman Tempel/Selebaran dari Tergugat I pada tanggal 06 Juni 2018, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.III.9.a);
 - b. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Tribun Jateng yang terbit pada hari kamis tanggal 21 Juni 2018, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.III.9.b);

10.
 - a. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 1782/LGL-ARM/BLS/AB/VI/2018 TANGGAL 26 Juni 2018 dari Tergugat I kepada Penggugat, telah bermeterai cukup tetapi tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.3.10..a);
 - b. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 1782/LGL-ARM/BLS/AB/VI/2018 Tanggal 26 Juni 2018 dari Tergugat I kepada para Penggugat, telah bermeterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.3.10..b);
11.
 - a. Fotokopi Surat Nomor 0003/Coll-Cons/07/KPR-IB/SP1/VI/16 Tanggal 31 Mei 2016 perihal surat Peringatan I telah bermeterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.III.11..a);
 - b. Fotokopi Surat Nomor 0001/Coll-Cons/07/KPR-IB/SP2/VI/16 tanggal 16 Juni 2016 perihal surat Peringatan II telah bermeterai cukup tetapi tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.III.11.b);
 - c. Fotokopi Surat Nomor 0001/Coll-Cons/07/KPR-IB/SP3/VI/16 Tanggal 30 Juni 2016 perihal surat Peringatan III telah bermeterai cukup dan tetapi tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.III.11.c);
12. Fotokopi print out dari akun backend pejabat lelang dari website www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, (bukti T.III.12.);
13. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 14 (*Add Informandum*);

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala yang dicatat dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat sebagaimana diuraikan di atas

Menimbang, bahwa dalam hal Kompetensi atau kewenangan absolut Pengadilan Agama diatur dalam Pasal 49 huruf (i) Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 atas perubahan dari Undang Undang Nomor 7 tahun 1989 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 menyebutkan bahwa: “Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang : Perkawinan; Waris; Wasiat; Hibah; Wakaf; Zakat; Infaq; Shadaqah dan Ekonomi syariah”.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 49 huruf (i) Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 perkara ini adalah termasuk perkara ekonomi syari'ah maka termasuk tugas dan wewenang Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan antara para pihak yang bersengketa sebagaimana diatur sesuai dengan Pasal 130 HIR dan Majelis Hakim telah menempuh prosedur Mediasi sebagaimana ketentuan PERMA Nomor 1 Tahun 2016, akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah membacakan surat gugatan para Penggugat yang setelah dirubah oleh para Penggugat, isinya tetap dipertahankan oleh para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan dan perubahan gugatannya para Penggugat, Tergugat I dalam jawabannya tertanggal 07 Januari 2019 telah mengajukan eksepsi, dan untuk itu maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu tentang eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tersebut;

Menimbang, Oleh karena eksepsi yang didalilkan oleh Tergugat I dalam surat jawabannya adalah eksepsi mengenai gugatan kabur (*Obscuur Libel*) dan *Error in persona*, maka Eksepsi tersebut tidak termasuk eksepsi kompetensi, sehingga harus diperiksa dan diputus bersama-sama pokok perkara;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, Bahwa eksepsi Tergugat atas gugatan para Penggugat *aquo* yang dalam pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan kabur (*Obscur libel*)

Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Para Penggugat selaku nasabah dan Tergugat I selaku bank adalah hubungan pembiayaan secara Musyarakah mutanaqisah menurut ketentuan syariah dan peraturan penundang-undangan yang berlaku, para pihak secara bersama-sama bersepakat untuk membiayai pembelian barang (obyek musyarakah munaqisah) yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Tembalang, Kelurahan Jangli, setempat dikenal sebagai Jalan Bukit Hijau 2 Blok G Nomor 5, Cluster The Green Royale, Graha Candi Golf, seluas 220 m², dengan bukti berupa sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1101 / Jangli, atas nama Perum Perumnas, sebagaimana ternyata dari Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor 36 tanggal 16 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Raden Ajeng Siti Awaliyah Andrijani, S.H., Notaris di Semarang;

Selanjutnya Para Penggugat bermaksud menyewa dan mengambil manfaat atas obyek musyarakah mutanaqisah dan Tergugat I setuju untuk menyewakan porsinya atas obyek musyarakah mutanaqisah kepada Para Penggugat atas dasar kesepakatan sebagaimana ternyata dari akad Ijarah Nomo 37 tanggal 16 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Raden Ajeng Siti Awaliyah Rini Andrijani, S.H., Notaris di Semarang;

Bahwa pokok permasalahan gugatan Para Penggugat berpangkal pada Akad (Perjanjian) akan tetapi Para Penggugat juga mempermasalahkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I;

Bahwa dalam gugatan Para Penggugat terdapat 2 (dua) klasifikasi perkara yaitu permasalahan tentang perjanjian (akad) dan perbuatan melawan hukum.;

Bahwa dalam perihal gugatan Para Penggugat yang menyebutkan "Gugatan Perbuatan Melawan Hukum" demikian pula posita butir 5 dan 12 yang pada pokoknya menyatakan "Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum"namun faktanya dalam petitum angka 2 juga mengandung substansi / materi "wanprestasi" yang mendasarkan pada akad / perjanjian. yang pokoknya menyatakan "Menetapkan sisa pokok pinjaman Para

Penggugat sebesar Rp 880.926.999 ,- sesuai dengan sliik yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan”;

Bahwa mencampur adukkan gugatan perbuatan melawan hukum dan wan prestasi dalam suatu gugatan mengakibatkan dasar dan maksud gugatan menjadi kabur (*obsccur libel*);

2. Gugatan salah pihak (*error in persona*)

Bahwa dalam gugatan para Penggugat pada halaman 1 tentang “identitas” Para Penggugat disebutkan Ani binti H.M. Sani sebagai Penggugat I dan Harsono bin H.M. Sukamto sebagai Penggugat II. Dengan demikian Penggugat I dan Penggugat II adalah merupakan subyek hukum yang terpisah;

Berdasarkan akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah Nomor 36 dan akad ijarah nomor 37 keduanya tanggal 16 Juli 2014 dan dibuat di hadapan Raden Ajeng Siti Awaliyah Rini Andrijani, S.H., Notaris di Semarang, disebutkan Bahwa “Tuan Harsono untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari isterinya bernama Nyonya Ani, selanjutnya disebut nasabah;

Berdasarkan kedua akad di atas, terbukti bahwa hubungan antara Tuan Harsono (i.c. Penggugat II) dan Nyonya Ani (i.c. Penggugat I) adalah suami istri sehingga menurut hukum mereka merupakan subyek hukum yang sama (satu) dan tidak terpisah;

Selain itu diperoleh fakta tidak ada dokumen yang menyatakan Para Penggugat terikat dalam perjanjian pisah harta (*prenuptial agreement*) karena Para Penggugat merupakan suami istri yang berada dalam lingkup perkawinan dengan ikatan harta gono-gini (harta bersama). Oleh karenanya sepanjang berkaitan dengan harta kekayaan, Penggugat I dan Penggugat II merupakan subyek hukum yang sama (satu) dan bukan subyek hukum terpisah. Sehingga menempatkan suami sebagai Penggugat II dan isteri sebagai Penggugat I dalam perkara ini, telah mengaburkan posisi hukum Para Penggugat satu dengan lainnya;

Bahwa dengan demikian gugatan *a quo* memenuhi syarat *error in persona* dari posisi hukum Para Penggugat

3. Gugatan kurang pihak

Bahwa pokok persoalan utama dalam perkara ini adalah sehubungan dengan adanya pelelangan atas jaminan Seritpikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1101 / Jangli yang menurut Para Penggugat tindakan melelang aset Para Penggugat merupakan tindakan dzolim yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karenanya Para Penggugat menuntut lelang *a quo* batal;

Bahwa lelang tersebut atas permohonan dari Tergugat I yang telah dilaksanakan oleh Tergugat III pada tanggal 12 Juli 2018 dengan penawar lelang yang bernama Sulasih disahkan sebagai pembeli oleh karena penawarannya telah mencapai nilai limit;

Bahwa seharusnya Para Penggugat mengikut sertakan Pemenang Lelang yang bernama Sulasih sebagai pihak dalam perkara gugatan *a quo* agar peristiwanya menjadi jelas dan terang serta satu sama lain untuk memperoleh kebenaran hakiki dalam proses dan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III tersebut sah atau tidak;

Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Pemenang Lelang yang bernama Sulasih sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak karenanya gugatan para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tersebut, replik Para Penggugat serta jawab menjawab antara Para Penggugat dengan Tergugat I terhadap eksepsi tersebut, maka Majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengkomulasikan gugatan perbuatan melawan hukum dan wan prestasi dalam suatu gugatan mengakibatkan dasar dan maksud gugatan menjadi kabur (*obsccur libel*) dan untuk lebih menjelaskan adanya kekaburan gugatan karena :

- Dalil dalil gugatan Para Penggugat mengkomulasikan antara Wan Prestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum;
- Para Penggugat dalam posita gugatannya mempermasalahkan

tentang perjanjian (akad) 2 (dua) akad dalam satu transaksi yaitu Akad Musyarakah Mutanaqisah dan akad Ijarah yang tidak sesuai dengan prinsip Syariah yaitu menurut dalil para Penggugat akad tersebut bathil dan mengandung Riba sebagaimana posita angka 2, 3 4 dan 7 adalah merupakan dalil gugatan Wan Prestasi dan jika dihubungkan dengan petitum angka 1 dan 2;

- Para Penggugat dalam petitum angka 4 tidak menyebutkan secara jelas dan terperinci, sedangkan posita angka 5 dan 12 merupakan dalil posita Perbuatan Melawan Hukum namun pernyataan *aquo* tidak dicantumkan dalam petitum para Penggugat;
- Para Penggugat tidak mencantumkan petitum angka 3 dan 4 dengan secara cermat, tegas dan jelas sedangkan petitum angka 7 tidak didukung dengan adanya posita;

Menimbang, bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi berbeda dalam hal mana tuntutan ganti rugi untuk wanprestasi mendasarkan pada Pasal 1243 KUH Perdata dan didasarkan cedera janji dalam perjanjian (akad) sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab sedangkan untuk gugatan perbuatan melawan hukum mendasarkan pada Pasal 1365 KUH Perdata. *Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.* Oleh karena itu seharusnya substansi perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dipisahkan (tidak dikomulasikan) ;

Menimbang, bahwa Gugatan wanprestasi adalah berawal dari Akad, kata/ frasa wanprestasi atau cedera janji adalah sebuah keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian (akad) yang dibuat antara kreditur dengan debitur. sedangkan Perbuatan Melawan Hukum adalah Pelanggaran terhadap Undang Undang sebagaimana diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dalam pasal 391 s.d 412 bahwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam bentuk Gasb dan Itlaf, yang meliputi:

1. Perampasan (Gasb)

2. Perusakan (langsung dan tidak langsung)/Itlaf
3. Ganti rugi.;

Menimbang, bahwa Gugatan Para Penggugat dalam posita angka 5 dan 12 telah menyatakan bahwa “Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum”. Akan tetapi Para Penggugat dalam petitumnya tidak menuntut “Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum” maka antara posita dan petitum tidak saling mendukung;

Menimbang, bahwa sebagaimana pendapat Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. dalam buku *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek* (hal. 15-17), yang diambil alih sebagai pendapat Majelis Hakim bahwa gugatan dapat dibuat secara tertulis maupun secara lisan. Dalam praktiknya saat ini gugatan dibuat secara tertulis yang dikenal dengan surat gugatan. Surat gugatan harus memuat tanggal termasuk tanggal pemberian surat kuasa bila memberika kuasa, ditandatangani oleh penggugat atau wakilnya, menyebutkan identitas penggugat dan tergugat, memuat gambaran yang jelas mengenai duduk persoalan (*fundamentum petendi* atau *posita*), dan petitum yaitu hal-hal apa yang diinginkan untuk diputus oleh hakim. Gugatan tersebut kemudian ditujukan dengan mangacu pada ketentuan Pasal 118 (HIR).

Menimbang, bahwa apabila gugatan perdata diajukan dengan dasar wanprestasi dan PMH, oleh karena didasarkan pada dasar hukum yang berbeda sehingga gugatan menjadi tidak jelas (*obscuur libel*)., Mahkamah Agung bahkan pernah mengeluarkan Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 yang menegaskan tentang hal ini. Ditambah lagi dalam Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri, dan dalam Putusan MA No. 2452 K/Pdt/2009. Dalam pertimbangannya MA menyatakan : “*Bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel)*”;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat tentang salah pihak, Majelis Hakim

berpendapat bahwa dalam surat gugatan Para Penggugat pada halaman I tentang "identitas" Para Penggugat, disebut ANI Binti H.M. SANI sebagai Penggugat I dan HARSONO Bin H.M. SUKAMTO sebagai Penggugat II, karena secara terang Penggugat II yaitu HARSONO Bin H.M. SUKAMTO merupakan Nasabah yang melakukan akad pembiayaan dengan Tergugat I dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah dan Akad Ijarah, sedangkan ANI Binti HM. SANI sebagai PENGGUGAT I adalah karena sebagai pihak merasa dirugikan karena i Pemilik agunan yang dijaminan berupa SHGB 1101 yang tercantum dalam akad *aquo*;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam surat gugatan pada bagian identitas paling bawah dari Penggugat I dan Penggugat II sudah mencantumkan kalimat "selanjutnya di sebut Para Penggugat", sebagai bentuk Kumulasi Subjektif yaitu penggabungan subyek hukum antara Penggugat I dengan Penggugat II menjadi Para Penggugat, maka eksepsi Tergugat I dalam hal ini gugatan salah pihak (*error in persona*), tidak dapat dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I dalam kaitannya dengan Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), maka Majelis Hakim sepakat berpendapat bahwa Para Penggugat harus memasukkan Pemenang Lelang sebagai pihak dalam perkara gugatan *a quo* agar memperoleh kebenaran tentang keabsahan dalam proses dan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III;

Menimbang, bahwa dengan tidak dimasukkannya pihak Pemenang Lelang sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Klasifikasi Error in Persona adalah sebagai berikut:

1. *Diskualifikasi in Person* hal ini terjadi apabila yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (*diskualifikasi*) karena penggugat dalam kondisi berikut :
 - a. Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki

hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi in persona* yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu.

- b. Tidak cakap melakukan tindakan hukum, Orang yang berada di bawah umur atau perwalian tidak cakap melakukan tindakan hukum. Oleh karena itu, mereka tidak dapat bertindak sebagai penggugat tanpa bantuan orang tua atau wali. Gugatan yang mereka ajukan tanpa bantuan orang tua atau wali mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi karena yang bertindak sebagai penggugat orang yang tidak memenuhi syarat.
2. Salah sasaran pihak yang digugat, Bentuk lain *error in persona* yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (*gemis aanhoeda nigheid*)
3. *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat :
 - tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.
 - Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya, akibat hukum Gugatan *Error in Persona*;
Kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan *error in persona*. Bentuk kekeliruan apapun yang terdapat dalam gugatan mempunyai akibat hukum ;
 - Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Selanjutnya Yahya Harahap dalam bukunya (hal. 811) juga menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain :

- Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
- Gugatan tidak memiliki dasar hukum; Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;

Menimbang, bahwa pendapat Yahya Harahap tersebut diambil alih sebagai pendapat Majelis Hakim bahwa apabila Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) dapat dikategorikan cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan dalam subyek hukum maka dikualifikasi mengandung *error in persona*.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) merupakan salah satu dari klasifikasi gugatan *error in persona*, dan akaibat yang ditimbulkan yaitu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil ;

Menimbang, bahwa Oleh karena itu eksepsi Tergugat I tentang dalil gugatan kabur (*obscur libel*) karena menggabungkan antara perkara Wan Prestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dan antara Posita dan petitum tidak saling mendukung serta kaitannya dengan gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dengan tidak memasukkan pihak pemenang lelang sebagai pihak dalam perkara *aquo*, maka majelis Hakim sepakat berpendapat bahwa gugatan para Penggugat adalah cacat formil sehingga tidak memenuhi syarat formil, maka eksepsi Tergugat I dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang eksepsi Tergugat III yang diajukan dalam persidangan setelah tahapan kesimpulan, maka Majelis Hakim sepakat berpendapat bahwa eksepsi Tergugat III *aquo* tidak perlu dipertimbangkan dan harus dikesampingkan, karena tidak sesuai dengan tatacara lazimnya beracara pemeriksaan perkara perdata pada umumnya karena hukum acara yang berlaku di Peradilan Agama adalah hukum acara perdata yang berlaku di lingkungan Peradilan Umum kecuali yang telah diatur secara khusus (Pasal 54 Undang Undang Nomor. 7 Tahun 1989);

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah membacakan surat gugatan Penggugat yang setelah dirubah oleh para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I telah memberikan jawaban yang terdiri dari eksepsi dan pokok perkara dan antara Para Penggugat dan Tergugat I sudah melalui proses tahapan jawab menjawab (jawaban, replik, duplik, rereplik dan reduplik);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil dalil gugatannya para Penggugat sudah mengajukan alat bukti surat berupa P.1 sampai dengan P.23;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bantahannya, Tergugat I telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat berupa T.I.1 sampai dengan T.I.34;

Menimbang, bahwa pada tahapan persidangan sudah sampai kesimpulan dan dilanjutkan tahapan Musyawarah Majelis lanjutan karena pergantian anggota majelis, Tergugat III telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal 27 Nopember 2019 yang terdiri dari jawaban eksepsi dan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, maka dalil gugatan dan jawaban dari Tergugat I (jawab menjawab) tentang pokok perkara maupun bukti bukti yang diajukan oleh para Penggugat maupun Tergugat I tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa Tergugat III pada persidangan yang sama, juga telah mengajukan alat bukti surat berupa T.III 1 sampai dengan T.III.12;

Menimbang, bahwa jawaban tentang pokok perkara dan bukti bukti yang diajukan oleh Tergugat III juga harus dikesampingkan karena Majelis Hakim sudah mempertimbangkan dalam eksepsi hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 54 Undang Undang Nomor. 7 Tahun 1989 bahwa hukum acara yang berlaku di Peradilan Agama adalah hukum acara perdata yang berlaku di lingkungan Peradilan Umum kecuali yang telah diatur secara khusus

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis telah mempertimbangkan tentang eksepsi dari Tergugat I bahwa gugatan Penggugat *Obscuur libel* dan *error in persona* karena kekurangan para pihak (*plurium litis consortium*) sehingga mengandung cacat formil oleh karena itu eksepsi Tergugat I dapat dikabulkan, sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977, maka berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim sepakat berpendapat bahwa gugatan para Penggugat *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini diputus dengan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), berdasarkan Pasal 181,182 dan 183 HIR maka biaya perkara dibebankan kepada Para Penggugat;

Mengingat, semua pasal dalam peraturan perundang-undangan dan hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Membebankan kepada Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 4.326.000,- (empat juta tiga ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Semarang yang dilangsungkan pada hari **Jum'at** tanggal **27 Desember 2019** Masehi bertepatan dengan tanggal **30 Robiul Akhir 1441** Hijriyah oleh kami, **Dra. Hj. Amroh Zahidah, S.H., M.H.** sebagai Ketua Majelis, **Drs. H. Syukur, M.H.** dan **Drs. Wachid Yunarto, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh hakim anggota dan dibantu oleh **Hj. Jikronah, S.Ag** sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat III tanpa hadirnya Tergugat II dan diluar hadirnya Turut Tergugat;

Ketua Majelis,

Dra. Hj. Amroh Zahidah, S.H., M.H.
Hakim Anggota, Hakim Anggota,

Drs. H. Drs. H. Syukur, M.H. **Drs. Wachid Yunarto, S.H.**
Panitera Pengganti,

Hj. Jikronah, S.Ag

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,-
2. Proses	: Rp.	50.000,-
3. Panggilan	: Rp	4.230.000,-
4. Redaksi	: Rp.	10.000,-
5. Meterai	: Rp	6.000,-
Jumlah	Rp	4.326.000,-