

## PUTUSAN

Nomor 316/Pdt.G/2019/PTA.Sby



### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara pada tingkat banding dalam persidangan Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Ekonomi Syariah antara :

**PT. Bank Mega Syariah Cq PT Bank Mega Syariah KCP Lamongan** yang saat ini bernama Bank Mega Syariah KCP Surabaya Semut, dalam hal ini diwakili oleh M. Anam Fauzi dan Rekan, para karyawan Perseroan, alamat kantor PT. Bank Mega Syariah Jl. Raya Darmo No. 95 A Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2018, semula sebagai Tergugat I sekarang sebagai Pembanding I/Terbanding II;

**Arif Handoko, SE., S.H., M.Hum.**, alamat Jl. Tulungagung III No. 20 RT 07 RW 04, Kecamatan Bubudan Surabaya, semula sebagai Tergugat III, sekarang sebagai Pembanding II/Terbanding III;

**Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya**, alamat Gedung Kekayaan Negara I, Lantai 5, Jl. Indrapura No. 5 Surabaya, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Hakam Ahmad berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Agustus 2019, semula sebagai Tergugat II sekarang sebagai Pembanding III/Terbanding IV;

### M e l a w a n

**Tani binti Wantun**, umur 58 tahun, agama Islam, pekerjaan tani, alamat Dusun Grigis, RT 02 RW 05, Desa Sumberjo, Kecamatan Sarirejo, Kabupaten Lamongan, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Kukuh Priyo Prayitno, S.H., advokat, alamat kantor Jl. Kupang Panjaan IV/5 Surabaya, berdasarkan Surat

Kuasa Khusus tertanggal 9 Nopember 2017, semula sebagai Penggugat sekarang sebagai Terbanding I;

**Otoritas Jasa Keuangan (OJK)**, alamat Gedung Soemitro Djojohadikusumo Jl. Lapangan Banteng Timur No. 1-4 Pasar Baru, Sawah Besar, Jakarta Pusat. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Hendra Jaya Sukmana dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU 65/D.01/2018 tanggal 25 April 2018, semula sebagai Turut Tergugat I sekarang sebagai Turut Terbanding I;

**Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan**, alamat Jl. Suwoko 18 Lamongan, semula sebagai Turut Tergugat II sekarang sebagai Turut Terbanding II;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara serta surat-surat yang berkaitan dengan perkara yang dimohonkan banding;

#### **DUDUK PERKARA**

Mengutip uraian sebagaimana termuat dalam putusan Pengadilan Agama Lamongan Nomor 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg, tanggal 28 Mei 2019 Masehi bertepatan dengan tanggal 23 Ramadhan 1440 Hijriyah yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan tidak menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
2. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan Pengadilan Agama Lamongan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa proses lelang yang berdasarkan Surat ketetapan lelang No.S-1246/WKN.10/KNL.01/2015, Risalah Lelang Nomor 650/2016,

Akta Lelang Nomor 650/2016 adalah cacat hukum dan batal dengan segala akibat hukum yang ditimbulkan;

5. Menyatakan peralihan hak dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 297/ Desa Sumberjo, dari atas nama S. Langsir menjadi atas nama Tergugat III dengan dasar Akta Lelang Nomor 650/2016 adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk mencoret nama Tergugat III dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 297/Desa Sumberjo dan selanjutnya mengembalikan nama S.Langsir sebagaimana semula;
7. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk melakukan proses lelang ulang atas obyek jaminan milik Penggugat secara terbuka dan sesuai prosedur hukum;
8. Menghukum Turut Tergugat II untuk patuh terhadap putusan ini;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp.8.390.000; (delapan juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah);
10. Menyatakan tidak menerima gugatan Penggugat selebihnya;

Bahwa terhadap putusan tersebut Tergugat I yang kemudian disebut Pembanding I, Tergugat II sebagai Pembanding III dan Tegugat III sebagai Pembanding II menyatakan keberatannya kemudian mengajukan banding sebagaimana Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Lamongan, menerangkan bahwa pada hari Senin tanggal 10 Juni 2019 PT. Bank Mega Syariah semula Tergugat I sekarang Pembanding I mengajukan upaya hukum banding atas putusan Pengadilan Agama Lamongan Nomor 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg, tanggal 28 Mei 2019 Masehi, permohonan banding tersebut telah diberitahukan pula kepada masing-masing pihak yang bersangkutan;

Membaca Akta Permohonan Banding dari Pembanding II yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Lamongan, menerangkan bahwa pada hari Selasa tanggal 11 Juni 2019 Arif Handoko, SE., SH., M.Hum., semula Tergugat III sekarang Pembanding II mengajukan banding atas putusan Pengadilan Agama Lamongan Nomor 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg tanggal 28 Mei 2019

Masehi, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan pula kepada para pihak yang bersangkutan;

Membaca pula Akta Permohonan Banding dari Pembanding III yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Lamongan, menerangkan bahwa pada hari Kamis tanggal 1 Agustus 2019 KPKNL Surabaya Semut semula Tergugat II sekarang sebagai Pembanding III mengajukan banding atas putusan Pengadilan Agama Lamongan Nomor 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg. tanggal 28 Mei 2019 Masehi yang telah diberitahukan pula kepada para pihak yang bersangkutan;

Bahwa, selanjutnya para Pembanding menyampaikan keberatannya melalui memori bandingnya masing-masing, dan memori banding tersebut telah diberitahukan pula oleh Jurusita Pengadilan Agama Lamongan kepada para pihak yang bersangkutan;

Adapun Memori Banding Pembanding I (PT. Bank Mega Syariah) pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Pengadilan Agama Lamongan Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini :

Bahwa hubungan hukum antara PEMBANDING dengan TERBANDING adalah berdasarkan Akad Murabahah No. 65 (Vide Bukti T I - 1), dimana dalam Pasal 17 yang pada intinya menyatakan bahwa Apabila terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan akad, maka penyelesaian perselisihan dilakukan dengan cara musyawarah untuk mufakat dalam hal musyawarah untuk mufakat tidak tercapai maka diselesaikan melalui mediasi dan jika mediasi tidak mencapai kesepakatan para pihak bersepakat untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Neqeri Lamongan menurut Peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut.

Bahwa berdasarkan Buku II Mahkamah Agung RI Edisi tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama Tahun 2013 tentang Pedoman Beracara pada Pengadilan Agama/Mahkamah Syari'ah angka 2

Pedoman Khusus huruf e Ekonomi Syari'ah angka 4 huruf c. yang menyatakan :

*"Pengadilan Agama/Mahkamah Syari'ah dalam memeriksa sengketa ekonomi syariah harus meneliti akta akad (transaksi) yang dibuat oleh para pihak, jika dalam akta akad (transaksi) tersebut memuat klausul yang berisi bahwa bila terjadi sengketa akan memilih diselesaikan oleh Badan Arbitrase Syari'ah Nasional (Basyarnas), maka Pengadilan Agama/Mahkamah Syari'ah secara ex officio harus menyatakan tidak berwenang".*

Dengan demikian Pengadilan Peradilan Agama Lamongan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara ini, melainkan Badan Arbitrase Syariah Nasional.

## 2. Gugatan TERBANDING Kurang Pihak :

Bahwa Terbanding dalam Gugatannya adalah mempermasalahkan tentang isi dari Akta Pembiayaan Murabahah No. 65, tetapi ternyata TERBANDING dalam Gugatannya tidak menyertakan Notaris/PPAT. Hj. SITI REYNAR, SH. sebagai pihak dalam perkara ini.

- *Yurisprudensi MARI No. 201 K/Sip/1974 tanqqal 28 Januari 1976, yang menyatakan bahwa : "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima".*
- *Yurisprudensi MARI No. 365 K/Sip/1984 tanqqal 10 Juni 1985, yang menyatakan bahwa : "Penting untuk mengikutsertakan semua pihak yang mempunyai hubungan dengan pokok persoalan atau dengan kata lain harus komplit semua pihak harus disertakan dalam gugatannya".*

Dengan demikian kami berkesimpulan bahwa terhadap Gugatan PENGGUGAT yang kurang pihak sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## 3. Gugatan Daluwarsa [*Peremtoir Exeptie*):

- a. *Bahwa TERBANDING dalam Gugatannya mendasarkan pada adanya hubungan hukum antara PEMBANDING selaku Bank dengan dengan TERBADNING selaku Nasabah sebagaimana tertuang dalam Akad Murabahah No. 65 (Vide bukti T I – 1)*

- b. Bahwa ternyata hubungan hukum tersebut telah berakhir yang disebabkan dengan telah terlaksananya Lelang Eksekusi atas Jaminan/Agunan berupa SHM No. 297/Sumberjo (Vide Bukti T I - 2), sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 650/2016 (Vide Bukti T I - 18), berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 628/2014 yang dibuat dihadapan PPAT Hj. SITI REYNAR, S.H. Jo. SHT No. 1512/2014 (Vide Bukti T I - 3).
- c. Bahwa oleh karena Gugatan *aquo* telah Daluwarsa, maka sudah sepatutnya Gugatan TERBANDING ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).
4. Gugatan TERBANDING Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*):
- Bahwa TERBANDING dalam Gugatannya mendasarkan pada adanya hubungan hukum antara PEMBANDING selaku Bank dan TERBANDING selaku Nasabah (dalil posita gugatan nomor 1 s/d 11) sebagaimana disepakati dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 65 yang diantaranya mengatur tentang Cidera Janji (vide Pasal 8 s/d 9 Akad Pembiayaan Murabahah No. 65). Sementara TERBANDING dalam (posita gugatan nomor 12 s/d 15) mendalilkan tentang Perbuatan Melawan Hukum.
- Dengan demikian Gugatan TERBANDING nyata dan terang benderang telah mencampuradukan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum sehingga gugatan *aquo* Tidak Jelas/Kabur, dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang tidak dapat diterima.
- Dengan demikian Gugatan PENGUGAT adalah Gugatan yang Tidak Jelas/Kabur, dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang tidak dapat diterima, sebagaimana pula ditegaskan antara lain dalam :
- *Yurisprudensi MARI No. 1149 K/Sip/1975 tertanqqal 17 April 1979*, yang menyatakan: "*Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima*".
  - *Yurisprudensi MARI No. 492 K/Sip/1970 tertanqqal 21 Nopember 1970*, yang menyatakan : "*Gugatan Penggugat yang kabur dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima*".

Dengan demikian Gugatan TERBANDING yang tidak jelas/kabur sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Terhadap Pertimbangan Judex Factie pada halaman 82 alinea 2 Putusan PA Lamongan No. 0608, yang menyatakan :

*"Menimbang, bahwa tentang permasalahan kedua, yakni Penggugat sama sekali tidak pernah menerima pemberitahuan lelang dari Tergugat I maupun Tergugat II tentang lelang yang dilakukan hingga proses lelang selesai. Terkait dengan permasalahan kedua tersebut, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan surat bukti T1-16 dan TII - 12, dan isi dari bukti tersebut menjelaskan surat pemberitahuan lelang ulang kepada S. Langsir tertanggal 13 Juni 2016, namun tidak terdapat bukti yang menjelaskan tanggal diterimakan pemberitahuan tersebut kepada debitur dalam perkara a quo (S. Langsir) sebagai pemilik obyek hak tanggungan:"*

*Bahwa bukti T I - 16 dan T II - 12 berupa surat pemberitahuan lelang ulang dimaksud hanyalah pelengkap dari adanya upaya lelang, dan bukan syarat yang ditentukan dalam PMK RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan apa yang dimaksud dengan pemberitahuan adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 PMK RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan : "Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan", dan dalam perkara a quo Pengumuman Lelang dimaksud telah dilakukan dan telah memenuhi syarat dan ketentuan sebagaimana Pasal 51 ayat (1), 53 ayat (3) dan 57 ayat (1) huruf a PMK RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga sebenarnya TERBANDING telah mengetahui atau setidaknya secara hukum dianggap telah mengetahui adanya pelaksanaan lelang dimaksud, dan jika bukti T I - 16 dan T II -12 dibantah penerimaannya oleh TERBANDING, maka adanya pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan termasuk diantaranya terhadap TERBANDING tidaklah*

*dapat dipungkiri.*

Dengan demikian tidaklah relevan dan tidak berdasar pertimbangan Judex Factie jika mempermasalahkan tanggal diterimannya bukti T I - 16 dan T II - 12 oleh TERBANDING.

2. Terhadap Pertimbangan Judex Factie pada halaman 83 alinea 2 Putusan PA Lamongan No. 0608, yang menyatakan :

*“Bahwa dengan berpedoman pada pasal 53 ayat (1) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang tersebut. Tergugat / (bank Mega Syariah) mempunyai kewajiban mengumumkan rencana lelang untuk memenuhi asas publisitas, yakni agar lelang yang akan dilakukan diketahui semua orang termasuk Penggugat. Dalam perkara aqua, Tergugat I telah mengumumkan rencana lelang tersebut pada harian Surya terbit di Surabaya tanggal 10 Juni 2016 (bukti T 1-17 dan T 11-13). Berdasarkan ketentuan tersebut, pengumuman lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui koran Surya yang terbit di Surabaya, menurut majelis kurang memenuhi azas publitas yang berkibat tidak adanya peminat lelang. sehingga tidak ada persaingan harga tertinggi dan pada akhirnya hanya satu peserta lelang sekaligus ditetapkan sebagai pemenang lelang dengan harga yang sangat jauh dibawah nilai harga pasar berdasarkan bukti P-18. Hal tersebut menyebabkan adanya ketidakadilan harga yang diterima oleh debitur. Seharusnya Tergugat I mengumumkan 'rencana lelang obyek tanggungan di koran yang terbit dan atau berolah lebih banyak beredar di Kabupaten Lamongan, agar masyarakat umum khususnya warga Kabupaten Lamongan mengetahuinya;”.*

Juncto Pertimbangan Judex Factie pada halaman 88 alinea 2 yang menyatakan :

*“Menimbang bahwa berdasarkan bukti (bukti T 1-17 dan T 11-13) pengumuman lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui koran Surya yang terbit di Surabaya tidak mencerminkan adanya keadilan bagi deditur dan tidak sejalan dengan maksud dari ketentuan pasal 53 ayat (1) PMK. RI No. 27IPMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang untuk mengumumkan pada koran yang terbit Kabupaten/kota tempat obyek*



*eksekusi agar masyarakat setempat mengetahuinya dalam hal ini masyarakat umum, khususnya warga Kabupaten Lamongan mengetahuinya untuk memenuhi asas publisitas mengingat terdapat koran terbit di Kabupaten Lamongan yakni misalnya Radar Lamongan bagian dari harian Jawa Pos, sehingga kenyataannya hanya satu peserta lelang sekaligus ditetapkan sebagai pemenang lelang;”.*

Bahwa *Judex Factie* nyata-nyata telah menghilangkan sebagian isi dari ketentuan Pasal 55 ayat (1) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan : *“Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada.”*

Surat kabar harian dalam ketentuan dimaksud adalah *“.....yang terbit dan/atau beredar di Kota atau Kabupaten tempat barang berada”*, sementara *Judex Factie* hanya menerapkan ketentuan yang menyatakan *“.....yang terbit.....dst”* tanpa menerapkan ketentuan yang menyatakan *“.....dan/atau beredar.....dst”*, sebagaimana dalam pertimbangan pada Putusan PA. Lamongan No. 0608 pada :

- Halaman 83 alinea 2, yang menyatakan : *“ .....Tergugat I telah mengumumkan rencana lelang tersebut pada harian Surya terbit di Surabaya tanggal 10 Juni 2016 (bukti T1-17 dan T11-13).....dst”*.
- Halaman 88 alinea 2, yang menyatakan : *“.....Tergugat I melalui koran Surya yang terbit di surabaya,.....dst”*.

Dan faktanya Surat Kabar Harian *“SURYA”* adalah beredar di Kota atau Kabupaten Lamongan, dengan demikian Surat Kabar Harian yang digunakan oleh TERGUGAT I adalah memenuhi syarat sahnya ketentuan dalam Pasal 55 ayat (1) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Bahwa Surat Kabar Harian Surya juga memiliki cakupan sangat luas dari pada Surat Kabar Harian Radar Lamongan. Karena selain di Lamongan yang didalam lembaran-lembarannya juga menyajikan khusus berita-berita seputar lamongan, Surat Kabar Harian ini juga beredar secara luas di seluruh wilayah kabupaten di provinsi Jawa Timur dengan harapan setelah

diumumkan melalui Surat Kabar Harian ini justru akan sangat banyak yang berminat sebagai peserta lelang, tidak hanya warga Lamongan saja bahkan diluar Lamongan juga mengetahui informasi tersebut, dan faktanya ternyata memang yang membeli objek lelang perkara *aquo* adalah warga dari luar wilayah Lamongan yang berdomisili di Kabupaten Tulungagung.

Berdasarkan penelusuran informasi profil Surat Kabar Harian Surya dalam websitenya ternyata semenjak Tahun 1989 telah bergabung dengan Kelompok Kompas Gramedia Jakarta (KKG) yang antar lain menerbitkan Harian Kompas, dan dalam kendali KKG inilah, Koran Harian Surya semakin berkembang ke arah yang profesional. Saat ini Surat Kabar Harian Surya terbit setiap hari dengan 32 halaman yang mencapai oplah sekitar kurang lebih 100.000 eksemplar. Daerah peredarannya lebih difokuskan untuk kota-kota di seluruh Jawa Timur. Hal ini sesuai dengan semangat baru yang menginginkan Harian Surya menjadi regional newspaper.

Dengan demikian, sudah sangat jelas bahwa dengan mengumumkannya melalui Surat Kabar Harian Surya sangat memenuhi asas publisitas yang dikehendaki oleh undang-undang. Penilaian *Judex Factie* yang membandingkan Surat Kabar Harian Surya dengan Surat Kabar Harian Radar Lamongan sebagai Surat Kabar Harian tempat pengumuman lelang semata-mata adalah pandangan subjektif yang tidak didasarkan atas ketentuan hukum dan cenderung mencari-cari alasan pembenaran untuk membatalkan lelang.

3. Terhadap Pertimbangan *Judex Factie* pada halaman 84 alinea 2 Putusan PA Lamongan No. 0608, yang menyatakan :

*“Tergugat III (Arif Handoko. SE,. SH., M.Hum.) pada bukti T 1-18 dan T 11-15 tertulis pekerjaannya sebagai wiraswasta beralamat di Tulung Agung II no. 20 RT/RW 007/004. Kel. Gundih. Kecamatan Bubutan. Kota Surabaya adalah pemenang lelang. Sementara Penggugat mengajukan P-12 berupa Surat Pemberitahuan Hak Milik Atas Hasil Lelang, dan dari bukti P-12 tersebut tergambar dari kop surat dengan alamat yang sama an. Arif Handoko. S.E., S.H.. M.Hum. (Tergugat III) tertulis Advokat sehingga majelis berkesimpulan bahwa Tergugat III adalah seorang advokat. Pada pasal 77*

*ayat 1 huruf (i) PMK. RI No. 27IPMK.06/2016 disebutkan bahwa pengacara/ Advokat termasuk pihak-pihak yang dilarang menjadi peserta lelang. Dengan demikian majelis berpendapat lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dengan menetapkan pemenang lelang adalah Tergugat III yang betprofesi sebagai Advokat melanggar pasal 77 ayat 1 huruf (i) tersebut. Dengan demikian proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat dengan menetapkan Tergugat III sebagai pemenang lelang, cacad hukum"*

Juncto Pertimbangan Judex Factie pada halaman 88 alinea 1 yang menyatakan :

*"Menimbang, bahwa memperhatikan pelaksanaan proses lelang dalam perkara aquo ternyata berdasarkan bukti P-12 dan ada kesesuaian dengan bukti TI-18 dan TII-15 yang dapat disimpulkan bahwa pekerjaan Tergugat III adalah seorang advokat, meskipun dalam bukti TI-18 dan TII 15 disebutkan pekerjaan Tergugat sebagai wiraswasta. Penetapan Tergugat III sebagai Pemenang lelang melanggar pasal 77 ayat 1 huruf (i) PMK RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang"*

Bahwa Pasal 77 ayat (1) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petuniuk Pelaksanaan Lelang menyatakan:

1) Pihak-pihak yang dilarang menjadi Peserta Lelang adalah:

- a. Pejabat Lelang dan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama;
- b. Suami atau istri serta saudara sekandung Pejabat Lelang;
- c. Pejabat Penjual;
- d. Pemandu Lelang;
- e. Hakim;
- f. Jaksa;
- g. Panitera;
- h. Juru Sita;
- i. Penpacara atau Advokat;
- j. Notaris;
- k. Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- l. Penilai;

- m. Pegawai DJKN;
- n. Pegawai Balai Lelang; dan
- o. Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II,  
yang terkait langsung dengan proses lelang.

Bahwa sangat jelas apa yang dimaksud dilarang menjadi Peserta Lelang adalah sebagaimana disebutkan dalam huruf a s/d o yang terkait langsung dengan proses lelang. Artinya meskipun profesi TURUT TERBANDING II adalah seorang Advokat/Pengacara tetapi faktanya TURUT TERBANDING II sama sekali tidak terkait langsung dengan proses lelang dimaksud, seperti misalnya : menjadi kuasa hukum dari salah satu pihak dalam lelang (pengacara ex nasabah, pengacara bank yang mengajukan lelang, pengacara lembaga lelang). Dengan demikian nyata-nyata Judex Factie dalam pertimbangan hukumnya dalam menerapkan hukum telah mengabaikan sebagian isi dari ketentuan Pasal 77 ayat (1) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada kalimat yang menyatakan : *“yang terkait langsung dengan proses lelang”*.

Faktanya pemenang lelang TURUT TERBANDING II pada saat sebagai peserta lelang dan dinyatakan sebagai pembeli lelang yang sah, yang bersangkutan saat itu tidak dalam menjalankan tugas sebagai Advokat/Pengacara yang menangani perkara atas objek lelang tersebut, dan seharusnya pemenang lelang TURUT TERBANDING II mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana tertuang didalam beberapa ketentuan hukum antara lain :

1. *Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 323/K/Sip/1968 Tanggal : 23 April 1969 yang menyatakan bahwa : “suatu lelang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum”*.
2. *Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 821/K/Sip/1974 tanggal : 28 April 1976 menyatakan bahwa : “pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli yang beritikad baik, harus dilindungi oleh Undang-*

Undang”.

3. *Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 3201 K/Pdt/1991 tanggal : 30 Januari 1996 menyatakan bahwa ; “pembeli yang beritikad baik harus dilindungi. Jual beli yang dilakukan dengan hanya berpura-pura saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik. Pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum”.*
4. *PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 4, menyatakan : “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”.*
4. Terhadap Pertimbangan *Judex Factie* pada halaman 85 alinea 2 Putusan PA Lamongan No. 0608, yang menyatakan :  
*Bahwa dari bukti P-18 yang diajukan Penggugat dibandingkan dengan T 1-14 dan T11-9 yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II, majelis berpendapat bahwa terlampau jauh (sangat rendah) perbedaan nilai limit yang ditetapkan Tergugat I baik nilai limit pada lelang pertama maupun nilai limit pada lelang kedua, sementara Tergugat I tidak mengajukan bukti tentang metode yang digunakan untuk penetapan nilai limit yang dapat dipertanggung jawabkan tersebut, sehingga dengan penetapan limit oleh Tergugat I yang sangat rendah dibanding nilai pasar mengakibatkan debitur dalam perkara a quo tidak mendapatkan keadilan harga obyek hak tanggungan;*  
Juncto Pertimbangan *Judex Factie* pada halaman 85 alinea 4 yang menyatakan :  
*Menimbang. bahwa pada bukti P-13, T1-2 dan T11-2 tertulis obyek sengketa yang menjadi hak tanggungan tertulis suatu tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan tempat penggilingan padi seluas 1.407 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Sumber Rejo, Kecamatan Tikung, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur, Sementara pada bukti T1-18 dan T11-15 disebutkan obyek lelang adalah sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang terletak di atasnya seluas 1.407 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Sumber*

*Rejo, Kecamatan Tikung, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur, akan tetapi berdasarkan pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 9 April 2019 ditemukan selain bangunan tempat penggilingan padi yang berada diatas sebidang tanah obyek jaminan tersebut, terdapat juga bangunan rumah batu permanen yang terdiri dari 1 ruang tamu, 4 kamar tidur dan 1 ruang shalat, sehingga obyek yang di lelang berbeda dengan yang diperjanjikan dalam Akad Murabahah nomor 65 tanggal 12-12-2013. Hal ini pula menurut majelis merugikan pihak Penggugat;*

Juncto Pertimbangan Judex Factie pada halaman 88 alinea 3 yang menyatakan :

*Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bukti P-18 yang diajukan Penggugat dan T 1-14 dan T11-9 Tergugat I dan Tergugat II yang diajukan Tergugat terlampau jauh (sangat tendah) perbedaan nilai limit yang ditetapkan Tergugat I, baik nilai limit pada lelang pertama maupun nilai limit pada lelang kedua, sementara Tergugat I tidak mengajukan bukti tentang metode yang digunakan untuk penetapan nilai limit tersebut, sehingga majelis berpendapat akibat penentuan limit dan harga jual lelang yang dilakukan Tergugat II merugikan pihak Penggugat;*

Bahwa Judex Factie dalam membuat pertimbangan pada halaman 85 alinea 4 tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya antara lain :

- Bukti P-13, TI-2 dan TII-2 berupa SHM No. 297/Sumberjo tertulis obyek sengketa yang menjadi hak tanggungan tertulis suatu tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan tempat penggilingan padi.
- Berdasarkan pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 9 April 2019 ditemukan selain bangunan tempat penggilingan padi.
- Obyek yang di lelang berbeda dengan yang diperjanjikan dalam Akad Murabahah nomor 65 tanggal 12-12-2013.

Sementara fakta sebenarnya adalah :

- Kondisi bangunan pada SHM No. 297/Sumberjo (Vide Bukti P - 3, T I - 2 dan T II 2) adalah kondisi pada tahun 1991 berdasarkan Gambar Situasi No. 3710/1991 tertanggal 5 Desember 1991.
- Apa yang dijadikan Agunan/Jaminan dalam Akad Pembiayaan

Murabahah No. 65 tidak terlepas dengan adanya ketentuan pada halaman 4 alinea 4 APHT No. 628/2014 (Vide Bukti T I - 4 dan T II - 4), yang menyatakan :

*“Pemberian Hak Tanggungan tersebut diatas meliputi juga :  
- segala sesuatu yang berdiri/tertanam diatasnya”*

Sehingga selain bangunan berupa penggilingan padi, bangunan-bangunan yang berdiri/tertanam dikemudian hari di atas SHM No. 297/Sumberjo adalah bagian yang tidak terpisahkan dari Agunan/ Jaminan sebagaimana dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 65 Jo APHT No. 628/2014 Jo SHT No. 1512/2014 (Vide Bukti T I - 1 s/d 4).

Dengan demikian pertimbangan Judex Factie yang intinya menyatakan obyek yang di lelang berbeda dengan yang diperjanjikan dalam Akad Perjanjian Murabahah No. 65 adalah mengada-ada dan tidak berdasar.

Bahwa TERBANDING dahulu PENGGUGAT atas permintaan dari Hakim Ketua (padahal dalam perkara perdata hakim seharusnya bersifat pasif, hakim tidak boleh menyuruh penggugat untuk mengajukan bukti tertentu dalam perkara a quo adalah bukti appraisal independent Vide Bukti P.18) telah menyampaikan bukti berupa *Appraisal Independent* dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sugianto Prasodjo, tertanggal 04 Maret 2019, yang disampaikan dalam persidangan tanggal 26 Maret 2019, dengan informasi sebagai berikut:

- a. Berdasarkan penilaian dari *Appraisal Independent* nilai pasar atas SHM No. 297/Sumberjo sebesar Rp. 800.950.000,- (delapan ratus juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah). Nilai ini jauh lebih rendah dibandingkan dengan apa yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan angka 13 yang menyebutkan bahwa nilai pasar atas SHM No. 297/Sumberejo sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
- b. Bahwa *validitas* nilai hasil *Appraisal Independent* yang di sampaikan oleh PENGGUGAT tidak teruji dipersidangan. Dikarenakan PENGGUGAT terkendala biaya untuk menghadirkan pihak *Appraisal Independent*. Perlu kami sampaikan bahwa banyak hal yang harus diverifikikasi atau dipertanyakan kepada *Appraisal Independent*, dan hal ini dapat

mempengaruhi hasil penilaian terutama mengenai:

- Tujuan dilakukannya appraisal :

Apakah appraisal yang dilakukan untuk tujuan pengajuan Kredit/Pembiayaan atau untuk tujuan lelang? karena nilai appraisal untuk lelang akan jauh lebih rendah nilainya dibandingkan untuk penjaminan. Hal ini dikarenakan ada resiko yang dibeli oleh pemenang lelang, yaitu resiko pengosongan dan atau gugatan yang dapat timbul dikemudian hari.

- Waktu dilakukannya appraisal:

Bahwa appraisal yang dilakukan pada tahun 2019 dan pada tahun 2016 pasti akan sangat berbeda hasil nilainya. Dan data pembanding yang digunakan sebagai acuan penilaian apabila berbeda tahunnya juga sangat berpengaruh terhadap hasil penilaian.

Bahwa berdasarkan data *Appraisal Independent* telah jelas bahwa nilai pasar atas SHM No. 297/Sumberjo yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya sangat tidak wajar dan terlalu mengada ada. Dengan demikian Appraisal Independent yang diajukan oleh PENGGUGAT sudah sepatutnya untuk tidak diterima sebagai alat bukti karena tidak teruji kebenarannya dipersidangan;

Bahwa pada tanggal 09 April 2019, atas keputusan hakim pada persidangan tanggal 26 Maret 2019, dilakukan Pemeriksaan Setempat atas SHM No. 297/Sumberjo, Para Pihak yang hadir dalam pemeriksaan setempat tersebut yaitu :

- Hakim Ketua dan Anggota
- Kuasa Hukum Penggugat
- PEMBANDING
- Kepala Desa Sumberejo;
- Ibu Tani

Dari Pemeriksaan Setempat tersebut diperoleh informasi dan keterangan dari Kepala Desa Sumberjo sebagai berikut:

- Akses jalan menuju SHM No. 297/Sumberjo hanya cukup 1 (satu) mobil.
- Lokasi SHM No. 297/Sumberjo jauh dari pusat keramaian



- Bahwa tidak ada tetangga sekitar Ibu Tani (d/h pemilik SHM No. 297/Sumberjo dan saat Pemeriksaan Setempat Ibu Tani masih tinggal dirumah yang berdiri diatas SHM No. 297/Sumberjo).
- Kepala Desa Sumberjo menginformasikan dengan disaksikan Hakim Ketua, Hakim Anggota dan Kuasa Hukum Penggugat bahwa harga tanah atas SHM No. 297/Sumberjo berkisar antara Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) per meter persegi.

Objek	Luas (M <sup>2</sup> )	Harga Per M <sup>2</sup>	Total Harga
Tanah	1.407	Rp. 100.000,-	Rp. 140.700.000,-
Bangunan	160	Rp. 450.000,-	Rp. 72.000.000,-
Total Harga Tanah & Bangunan (Th. 2019)			Rp. 212.700.000,-

Kami simulasikan harga tanah tahun 2019 atas SHM No. 297/Sumberjo berdasarkan hasil keterangan Kepala Desa Sumberjo sebagai berikut:

Catatan : Nilai harga bangunan berdasarkan estimasi

Apabila harga tanah berdasarkan keterangan Kepala Desa Sumberjo ditarik mundur kebelakang 3 tahun (pada saat lelang), yaitu pada tahun 2016, estimasi harganya adalah Rp 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) per meter persegi. Sehingga apabila disimulasikan nilainya sebagai berikut:

Objek	Luas (M <sup>2</sup> )	Harga Per M <sup>2</sup>	Total Harga
Tanah	1.407	Rp. 50.000,-	Rp. 70.350.000,-
Bangunan	160	Rp. 400.000,-	Rp. 64.000.000,-
Total Harga Tanah & Bangunan (Th. 2016)			Rp. 134.350.000,-

- Bahwa Kepala Desa Sumberjo juga menginformasikan dengan disaksikan Hakim Ketua, Hakim Anggota dan Kuasa Hukum Penggugat bahwa warga Desa Sumberjo tidak ada yang mampu/memiliki uang untuk membeli SHM No. 297/Sumberjo apabila dijual karena tanahnya yang luas (1.407 M<sup>2</sup>).

Sehingga berdasarkan informasi harga tanah yang disampaikan oleh Kepala Desa Sumberjo nilai *Appraisal Independent* yang disampaikan oleh PENGGUGAT TIDAKLAH WAJAR DAN TERLALU DI MARK UP. Dan atas SHM No. 297/Sumberjo TIDAK MUDAH UNTUK DIJUAL ke warga sekitar.

Bahwa PEMBANDING sudah berusaha semaksimal mungkin untuk menjual SHM No. 297/Sumberjo dengan harga yang tertinggi, hal ini terbukti dengan nilai limit yang diajukan oleh PEMBANDING pada saat lelang pertama yaitu

pada tanggal 29 April 2016 (Vide Bukti T I - 12 dan Vide Bukti T I - 10), sebesar Rp. 143.750.000,- (seratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) - Vide Bukti T I - 3. Namun dengan nilai limit tersebut tidak ada peminatnya. Hal ini sesuai dengan pernyataan kepala Desa Sumberjo bahwa akan susah mencari pembeli tanah SHM No. 297/Sumberjo karena tanahnya yang luas dan harga Rp. 100.000,- per meter persegi di tahun 2019 dan estimasi harga Rp. 50.000,- di tahun 2016, sudah sangat mahal bagi warga sekitar.

Bahwa dikarenakan pada saat Lelang Pertama SHM No. 297/Sumberjo TIDAK LAKU TERJUAL maka pada saat Lelang Kedua pada tanggal 17 Juni 2016 diperoleh penawaran tertinggi dari peserta lelang sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dan laku terjual kepada Bapak Arief Handoko (Vide Bukti T I - 18).

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas maka tidak terbukti PEMBANDING telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak ada satupun unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang terpenuhi, maka nyatanya Judex Factie Pengadilan Agama Lamongan dalam membuat Pertimbangan dan Putusan adalah :

1. Tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.
2. Telah mengabaikan ketentuan yang berlaku.
3. Tidak didasarkan pada fakta dan bukti yang ada.

Berdasarkan hal-hal tersebut atas, maka PEMBANDING mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jawa Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding PEMBANDING dahulu TERGUGAT I.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Lamongan No. 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg. tertanggal 28 Mei 2019.

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi PEMBANDING dahulu TERGUGAT I.
2. Menyatakan Gugatan TERBANDING dahulu PENGGUGAT Tidak Dapat

Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan TERBANDING dahulu PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum TERBANDING dahulu PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini. Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex Aequo et Bono*);

Memori banding Pembanding II/ Tergugat III (Arif Handoko, SE, SH, M.Hum) pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa sangat keliru Pengadilan Agama Lamongan menyatakan Tergugat III sekarang Pembanding II telah melakukan perbuatan melawan hukum atas lelang tersebut sebab proses lelang dari awal pengumuman lelang, pelaksanaan dan pengesahan pemenang lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sesuai asas-asas lelang yang diamanatkan dalam perundang-undangan yang berlaku.
2. Bahwa dalam putusan Pengadilan Agama Lamongan sama sekali tidak menjelaskan secara tegas, lugas, terang dan jelas, serta secara detail perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III sekarang Pembanding, apa yang dilakukan oleh Tergugat III sehingga diputusan melakukan perbuatan melawan hukum, dimana dilakukan perbuatan tersebut, kapan dilakukan oleh Tergugat III dan bagaimana Tergugat III melakukannya sehingga bisa dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

BAHWA TERGUGAT III SEBAGAI PEMBELI YANG BERIKTIKAD BAIK

1. Bahwa atas aset yang dibeli oleh TERGUGAT III telah dilaksanakan secara sah dan telah memenuhi segala persyaratan yang ditentukan, antara lain lelang dilakukan atas kekuatan Akte Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat HAK TANGGUNGAN yang berkepalakan "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), melalui pengumuman lelang tanggal 10 JUNI 2016 harian SURYA, penjualan lelang umum oleh Pejabat Lelang dari Kantor Lelang Negara yang sah, Kutipan Risalah lelang dari KPKNL SURABAYA,

Pembeli lelang telah membayar pajak sesuai dengan ketentuan perpajakan dan tindak-tindakan terkait lainnya.

2. Bahwa hingga pada saat hari pelelangan dilaksanakan yaitu tanggal 17 JUNI 2016 tidak pernah ada yang mengajukan keberatan (*derden verzet*) dari pihak – pihak manapun;
3. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 314 K/TUN/1996 tertanggal 29 Juli 1998 menegaskan : *“SEBAGAI PEMENANG LELANG HARUS DILINDUNGI HUKUM“*  
Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976, menegaskan : *“Terlawan/tergugat/pembanding membeli toko tersebut dimuka umum dengan perantaraan Kantor lelang Negara dan atas kekuatan putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 20 januari 1972 Nomor 127/Pdt.G/1971 /PN.Plg, maka ia adalah pembeli dengan itikad baik”*;
4. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor : 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, menegaskan : *“ Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah”* ;
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40/PMK.07/2006, pasal 3 menegaskan : *“Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan tidak dapat dibatalkan “*;
6. Sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sebab sebagai berikut: Dalam melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu: *“ Pembelian tanah melalui pelelangan umum “*;
7. Apabila dalam jual beli tanah telah dilakukan dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan serta melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan (Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016) maka berlaku ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara

*menyatakan: “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.*

Bahwa sangat keliru Pengadilan Agama Lamongan menghukum Tergugat III yang sekarang menjadi PEMBANDING untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp. 8.390.000,- (delapan juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah), putusan ini sangat bertentangan dengan dasar-dasar yang diuraikan diatas, justru sebaliknya sebagai pembeli beritikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum dan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa berdasarkan UU 18 tahun 2003, Advokat adalah orang yang berprofesi memberi jasa hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan yang memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Jasa Hukum adalah jasa yang diberikan Advokat berupa memberikan Konsultasi hukum, bantuan hukum, menjalankan kuasa, mewakili, mendampingi, membela, dan melakukan tindakan hukum lain untuk kepentingan hukum klien;

Bahwa Tergugat III sekarang Pembanding II menjadi peserta lelang adalah atasnama pribadi yang berprofesi sebagai seorang WIRASWASTA sesuai profesi tertulis di KTP bukan kapasitas sebagai profesi advokat yang memberikan jasa hukum untuk orang lain;

Bahwa sangat keliru Pengadilan Agama Lamongan mengkaitkan pribadi dengan profesi advokat yang tertuang dalam halaman 83 – 84, dimana perbedaan status di KTP dengan surat somasi;

Bahwa perbedaan tersebut adalah dua peristiwa/kejadian hukum yang berbeda waktu yang sangat berbeda sehingga tidak bisa dianggap satu kejadian hukum. Peristiwa hukum yang pertama adalah Pembanding menggunakan hak sebagai warga negara yang mempunyai hak untuk lelang sesuai dengan perundang-undangan dan asas lelang, sampai akhirnya keluar

pemenang lelang dan disahkan sebagai pemenang lelang, setelah itu proses baliknama sertifikat dan telah selesai;

Bahwa berdasarkan UU 18 tahun 2003 TIDAK ADA LARANGAN untuk membela diri sendiri memperoleh hak yang telah dibelinya lewat lelang umum yang sah secara hukum dimana sedang dikuasai oleh orang lain;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Agama Jawa Timur melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan :

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Lamongan tanggal 25 Mei 2019 nomor : 0608/Pdt.G/2018/PA. Lmg.
2. Mengabulkan Memori Banding dari Pembanding.
3. Menghukum Terbanding untuk membayar seluruh biaya perkara.
4. Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Agama Jawa Timur melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Memori banding Pembanding III/Tergugat II (KPKNL Surabaya) pada pokoknya adalah sebagai berikut :

#### KEBERATAN PERTAMA

Majelis Hakim Pengadilan Agama Lamongan telah salah dalam menerapkan hukum terkait penafsiran pengumuman lelang

1. Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya di halaman 83 putusannya mempermasalahkan pengumuman lelang yang dilakukan oleh Terbanding I / dahulu Tergugat I melalui surat kabar harian "Surya" tidak sesuai dengan pasal 53 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016), sehingga menurut Majelis Hakim kurang memenuhi asas publisitas yang berakibat tidak adanya peminat lelang, sehingga tidak ada persaingan harga tertinggi;
2. Bahwa pasal 53 ayat (1) PMK 27/2016 menyebutkan "*Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada*".

3. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal tersebut, pengumuman lelang dapat dilakukan melalui koran yang terbit di kota /kabupaten tempat barang berada atau dapat juga melalui koran yang beredar di kota / kabupaten tempat barang berada, dalam hal ini di Kota Lamongan.
4. Bahwa Harian “Surya” merupakan surat kabar dengan oplah di atas 50.000 per hari yang terbit di Surabaya namun sirkulasi edarnya mencakup beberapa kota di Jawa Timur sekaligus, termasuk juga di Kota Lamongan. (Vide Bukti T.II-17 Daftar Bukti Tambahan Pembanding / DahuluTergugat I) Oleh karena itu pengumuman lelang objek perkara a quo melalui harian “Surya” telah sesuai ketentuan pasal 53 ayat (1) PMK 27/2016.
5. Bahwa tujuan pengumuman lelang, adalah untuk memenuhi asas publisitas dan menjunjung tinggi keterbukaan agar dapat menjangkau agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana pelaksanaan lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sesuai aturan yang berlaku.
6. Bahwa untuk memenuhi asas publisitas yang lebih maksimal, maka Pengumuman lelang dilakukan melalui Harian “Surya” yang selain beredar di Kota Lamongan tempat objek lelang berada, juga beredar di beberapa kota lain di Jawa Timur, dengan demikian dapat menjangkau tidak hanya terbatas pada masyarakat Kota Lamongan, namun juga menjangkau masyarakat di beberapa kota lain di sekitar kota Lamongan.
7. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian tersebut di atas, pertimbangan Majelis Hakim yang mempermasalahkan pengumuman lelang dilakukan melalui harian “Surya” yang menurut Majelis Hakim kurang memenuhi asas publisitas merupakan pertimbangan yang tidak berdasar, karena dengan oplah dan cakupan wilayah terbit yang dimiliki harian Surya tersebut, asas keterbukaan dan publisitas lelang lebih terpenuhi dibandingkan dengan apabila pengumuman lelang dilakukan melalui harian “Radar Lamongan” yang wilayah terbitnya hanya terbatas pada kabupaten Lamongan saja.
8. Bahwa selain itu, dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016), tidak mengharuskan pengumuman lelang untuk diumumkan spesifik pada merk koran tertentu, namun mensyaratkan oplah minimum, yaitu lebih dari 5000 eksemplar, yang mana oplah harian “Surya” telah jauh melebihi persyaratan jumlah oplah minimum tersebut.
9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan demikian jelas pertimbangan Majelis Hakim a quo tersebut haruslah ditolak sekaligus dibatalkan oleh putusan

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jawa Timur yang memeriksa perkara a quo.

#### KEBERATAN KEDUA

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Agama Lamongan Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Terkait Peserta Lelang

1. Bahwa Pembanding/dahulu Tergugat II menyatakan keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Agama Lamongan pada halaman 84 alinea kedua putusannya yang menyatakan bahwa lelang yang dilakukan oleh Pembanding/dahulu Tergugat II adalah cacat hukum karena Pembanding / dahulu Tergugat II menetapkan pemenang lelang yang berprofesi sebagai advokat sehingga hal tersebut melanggar pasal 77 ayat 1 huruf (i) PMK 27/2016.
2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut adalah keliru, karena sesuai dengan ketentuan pasal 77 ayat (1) huruf i PMK 27/2016 menyebutkan dengan tegas: *Pihak-pihak yang dilarang menjadi Peserta Lelang adalah: (i) Pengacara atau advokat; yang terkait langsung dengan proses lelang.*
3. Bahwa sesuai dengan pemenuhan unsur pasal tersebut, terdapat dua syarat kumulatif yang harus dipenuhi untuk mengkatagorikan pihak-pihak yang dilarang menjadi peserta lelang, yaitu, selain berprofesi sebagai (i) pengacara / advokat, profesi tersebut juga harus terkait langsung dengan proses lelang, hal ini dapat terjadi misalnya apabila objek lelang dalam proses sengketa di pengadilan sebagai barang rampasan negara maka profesi hakim, jaksa, notaris termasuk advokat dalam perkara dengan objek tersebut, dilarang untuk menjadi peserta dalam lelang objek perkara a quo.
4. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang (vide bukti T.II-15) objek a quo, Tergugat III sebagai pembeli lelang tidak mendaftarkan dirinya sebagai seorang advokat, namun sebagai seorang wiraswasta, selain itu Terbanding III / dahulu Tergugat III sama sekali bukan merupakan pihak yang terkait dengan proses lelang, dengan demikian berdasarkan ketentuan pasal tersebut penetapan Tergugat III sebagai peserta lelang dan sekaligus pemenang lelang tidak melanggar ketentuan pasal 77 ayat (1) huruf I PMK 27/2016, melainkan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
5. Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang a quo termasuk penentuan peserta dan pemenang lelang a quo telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sah dan mengikat di mata hukum, maka terhadap pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Agama Lamongan yang keliru,



kurang cermat dan teliti dalam memberikan dasar hukum pertimbangan putusan tersebut sudah sepatutnya dibatalkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jawa Timur yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

#### KEBERATAN KETIGA

Majelis Hakim telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum tentang nilai limit lelang yang dianggapnya terlalu rendah tidak menggambarkan keadilan bagi Terbanding/dahulu Penggugat

1. Bahwa terkait dengan nilai limit dapat Pembanding sampaikan bahwa penetapan harga limit berdasarkan ketentuan Pasal 43 ayat 2 PMK 27/2016 adalah merupakan tanggung jawab Penjual *in casu* PT. Bank Mega Syariah (dahulu Tergugat I), namun demikian, Pembanding sebagai representasi dari negara, memahami dalam menangani kredit macet, para pihak tidak boleh dirugikan, dalam hal ini termasuk pemilik jaminan. Untuk itu, hal tersebut telah diatur dalam pasal 17 ayat 1 Jo pasal 44 PMK 27/2016 yang mengatur apabila suatu objek jaminan akan dilelang, maka Penjual sebagai penentu nilai limit lelang harus terlebih dahulu menggunakan Penaksir atau Penilai Independent untuk menentukan nilai limit lelang, dan sesuai dengan ketentuan pasal 74 PMK 27/2016, Pejabat lelang berhak mengesahkan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli;
2. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan lelang yang telah diserahkan oleh pihak Penjual *in casu* Terbanding I/Tergugat I kepada Pembanding (*vide* bukti T.II-9), terbukti bahwa Terbanding I telah menentukan nilai limit berdasarkan hasil penilaian dari penaksir dengan metode yang dapat dipertanggungjawabkan dan besarnya senilai dengan nilai hak tanggungan, sehingga penentuan nilai limit tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Bahwa apabila Terbanding/Penggugat merasa keberatan terhadap penentuan nilai limit yang ditetapkan oleh penilai independent atau penaksir, maka semestinya Terbanding/Penggugat mengajukan keberatan kepada MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia) atau P2PK (Pusat Pembina Profesi Keuangan) yang merupakan Lembaga pengawas jasa penilaian. Dengan demikian keberatan atas hasil penilaian mempunyai mekanisme tersendiri, dan bukan dengan membatalkan lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena apabila disatukan dengan gugatan pembatalan lelang yang telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka akan merugikan pihak-pihak yang telah beritikad baik, dalam hal ini pembeli lelang.

4. Bahwa sesuai dengan PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, prinsip lelang adalah mengumpulkan calon pembeli untuk mendapatkan suatu harga penjualan yang terbaik/tertinggi. Lelang juga merupakan suatu solusi untuk menyelesaikan masalah apabila diantara Para Pihak tidak juga mencapai kesepakatan mengenai harga, seperti dalam kasus a quo.
5. Bahwa dengan filosofi lelang yang demikian, maka semestinya Majelis Hakim tidak lagi membenturkan antara proses pelaksanaan lelang dengan hasil lelang, karena itu merupakan dua hal yang berbeda. Proses merupakan sesuatu hal yang objektif sedangkan hasil merupakan sesuatu hal yang subjektif.
6. Bahwa oleh karena itu, sepanjang prosedur/proses lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan, maka semestinya Majelis Hakim tidak lagi menilai hasil, terlebih lagi dalam perkara a quo Majelis Hakim sama sekali tidak memperhatikan kepentingan Pembeli Lelang yang beritikad baik, namun malah di hukum untuk mengembalikan sertifikat tanpa dipertimbangkan lebih lanjut kepentingannya, padahal pembeli lelang tidak termasuk ke dalam pihak-pihak yang bersengketa secara syariah antara Bank dan Penggugat.
7. Bahwa selain itu, Majelis Hakim Pengadilan Agama juga keliru dalam memberikan pertimbangan hukumnya karena tidak mempertimbangkan fakta hukum yang menunjukkan bahwa pelelangan atas objek sengketa telah dilakukan beberapa kali.
8. Bahwa pelelangan atas objek sengketa merupakan lelang ulang dari lelang sebelumnya yakni yang pertama pada tanggal 29 April 2016 sesuai Risalah Lelang Nomor: 476/2016 (*vide* Bukti T.II-15) namun dari pelelangan tersebut, tidak ada peminat lelang.
9. Bahwa untuk kepentingan Terbanding/Penggugat, Terbanding II/Tergugat II (Penjual/Kreditor) telah melaksanakan kewajibannya dengan menetapkan nilai limit yang tinggi sesuai dengan nilai Hak tanggungan, yaitu sebesar Rp.143.750.000,- (*vide* Bukti T.I-10).
10. Bahwa sampai pada akhirnya, oleh karena Terbanding/Penggugat tetap tidak ada itikad baik dalam melunasi utangnya sedangkan utang Terbanding/Penggugat dimaksud sudah menunggak sejak lama yang dapat mengakibatkan terhambatnya roda bisnis Terbanding II/Tergugat II, maka Terbanding/Tergugat II sebagai kreditor/penjual menetapkan nilai limit sebesar Rp.80.000.000,- yang merupakan nilai likuidasi objek lelang (*vide* pasal 49 PMK 27/2016) dan terhadap nilai limit tersebut terdapat penawaran dengan Tergugat III sebagai pembelinya (Bukti T.I-18 dan T.II-14).

11. Bahwa karena lelang a quo merupakan lelang ulang, maka sangat patut apabila setiap kali akan dilaksanakan lelang ulang, akan dilakukan perubahan/penurunan nilai limit lelang, di mana penurunan limit lelang ini memang diperkenankan oleh ketentuan hukum, yakni sebagaimana diatur dalam pasal 47 PMK 27/2016.
12. Bahwa mengingat penyelesaian kredit macet tidak boleh merugikan para pihak, sangatlah tidak berdasar apabila rasa keadilan dipersepsikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Lamongan hanya dinilai dari sisi Pemilik Barang *in casu* Terbanding/Penggugat saja, karena keadilan sejatinya harus berpihak pada kedua belah pihak yaitu Pemilik Barang sebagai Debitur dan Pihak Bank sebagai Kreditur dengan memperhatikan keadaan serta hak dan kewajiban para pihak.
13. Bahwa dapat Pembanding tambahkan, Terbanding/Penggugat telah diberi waktu yang cukup lama untuk melunasi utangnya mulai dari sanksi peringatan-peringatan sampai dengan pelaksanaan lelang yang kedua kalinya mulai Desember 2015 (peringatan pertama vide bukti T.II-5a dan T.I-5) sampai Juni 2016, namun tetap tidak ada itikad baik dari Terbanding/Penggugat untuk melunasi utangnya atau dengan cara lain yaitu Terbanding / Penggugat mengajukan pembeli yang dirasa dapat menawar harga tertinggi atau juga dengan jalan menebus barang agunan melalui pembeli yang ditunjuknya, namun sampai terlaksana lelang Terbanding / Penggugat pasif dan tidak berbuat apa-apa yang berarti Terbanding/Penggugat melepaskan hak dan tidak memiliki kapasitas untuk ikut dalam penetapan limit sesuai peraturan lelang;
14. Bahwa seandainya Tergugat II (Kreditur) tetap mendasarkan nilai limit yang setinggi-tingginya, yang mana hal tersebut tidak ada peminat, maka akan menyebabkan terganggunya kondisi keuangan dan keberlangsungan usaha perbankan Terbanding I sebagai kreditor dan tentunya hal tersebut tidak adil bagi pihak bank (Tergugat I) mengingat tidak ada itikad baik dari Terbanding/Penggugat untuk melunasi kredit macetnya;
15. Bahwa yang dimaksud nilai limit adalah harga terendah atas barang yang akan dijual, yang tidak menutup kemungkinan barang tersebut mendapat nilai jual yang jauh lebih tinggi dari harga limit. Faktanya, dalam pelelangan sebelumnya, tidak terdapat calon pembeli yang berminat atas harga limit yang ditetapkan sebelumnya, walaupun sebagaimana yang diuraikan diatas, terhadap rencana pelelangan telah memenuhi asas publisitas bahkan diumumkan di beberapa kota sekaligus, sehingga kreditur in casu Terbanding I/Tergugat I tidak dapat hanya

menunggu sampai ada calon pembeli yang bersedia membeli dengan harga yang diinginkan oleh Terbanding/Penggugat;

16. Bahwa dapat Pembanding/Tergugat II sampaikan, lelang eksekusi tidak dapat dikualifikasikan sebagai jual beli biasa. Lelang eksekusi mempunyai sifat memaksa dan cenderung harus melihat kondisi faktor-faktor barang yang semula berkualitas namun dengan masa tenggang waktu yang cukup panjang sampai dengan lelang, agunan tersebut dipengaruhi oleh berkurangnya harga dikarenakan pihak pembeli lelang/peserta telah memprediksi faktor-faktor pengurangan nilai barang, kondisi, serta pemilik barang yang harus dipaksakan mengosongkan objek lelang dengan cara meminta eksekusi pengosongan melalui pengadilan;
17. Bahwa biaya-biaya tersebut telah dikondisikan sedemikian rupa oleh pihak peserta lelang bukan sebagai jual beli biasa, maka harga jual/nilai limit yang diinginkan pengadilan setinggi-tinggi, akan mengurungkan niat peserta lelang dan bahkan tidak ada peminat lelang, mengakibatkan pengembalian uang kepada perbankan sulit dilakukan terlebih apabila pengadilan memihak kepada kepentingan Debitur *in casu* Terbanding yang notabene telah menikmati kredit perbankan yang seluas-luasnya;
18. Bahwa apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Lamongan tetap menganggap lelang sebagai jual beli biasa yang penetapan harga limitnya harus mengikuti harga pasar, maka lelang eksekusi baik atas permintaan pengadilan, PUPN, dan instansi lain berakibat lelang dapat tertunda-tunda bahkan terkatung-katung, selain adanya upaya hukum juga sulit menemukan penawar peserta lelang tertinggi;
19. Bahwa akibat dari putusan pengadilan Agama Lamongan yang menimbulkan dampak negatif kepada eksekusi lelang berikutnya, pihak Debitur berkesempatan meniru pendapat pengadilan yang tidak didukung oleh dasar hukum yang terdapat di dalam perundang-undangan khususnya di dalam definisi kedua perikatan jual beli umum/khusus (lelang pemerintah). Oleh karena pendapat/pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Lamongan tanpa memperhatikan faktor-faktor sebagaimana diuraikan pada dalil sebelumnya, maka pertimbangan hukum yang keliru tersebut patut dibatalkan di tingkat banding;
20. Bahwa dengan demikian, baik nilai limit maupun harga jual lelang yang tertuang di dalam Risalah Lelang No. 650/2016 tanggal 17 Juni 2016 adalah telah memenuhi

mekanisme ketentuan peraturan perundang-undangan dengan memperhatikan faktor-faktor yang terdapat pada eksekusi lelang tersebut serta pembeli lelang harus dilindungi oleh undang-undang/yurisprudensi;

**KEBERATAN KEEMPAT:**

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Lamongan merupakan suatu kekhilafan yang nyata karena tidak mencerminkan kepastian hukum dan keadilan.

1. Bahwa amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Lamongan antara lain menyatakan batal Risalah Lelang Nomor: 650/2016 tanggal 17 Juni 2016 dan menyatakan peralihan hak dari atas nama S. Langsir kepada pembeli lelang dengan dasar risalah lelang Nomor 650/2016 tanggal 17 Juni 2016 adalah batal demi hukum dengan segala konsekuensinya
2. Bahwa amar putusan yang sedemikian rupa tersebut tidak mencerminkan kepastian hukum dan keadilan karena:
  - a. Majelis Hakim Pengadilan Agama Lamongan tidak memberikan status mengenai objek sengketa *a quo*, apakah dengan dibatalkannya lelang, objek sengketa *a quo* dapat dilelang kembali setelah ditetapkan harga limit yang baru, statusnya adalah eks barang jaminan dan bagaimana jika dengan harga limit tersebut barang tetap tidak laku?
  - b. Majelis Hakim Pengadilan Agama Lamongan juga tidak memberikan status mengenai hak-hak pembeli lelang, apakah dengan dibatalkannya lelang, hak-hak dari pembeli lelang dikembalikan atau tidak. Belum lagi ada biaya-biaya dan usaha serta waktu yang telah dikeluarkan oleh Pembeli lelang, hal ini penting karena untuk memberikan kepastian hukum.
  - c. Majelis Hakim Pengadilan Agama Lamongan juga tidak menjatuhkan putusan mengenai kewajiban Debitor (Terbanding/Penggugat) untuk membayar utang. Hal ini sangat penting karena dengan dibatalkannya lelang, apakah kewajiban pelunasan utang Debitor (Terbanding/Penggugat) kembali ada atau tidak mengingat utangnya telah terlunasi sebagai akibat lakunya objek sengketa.
3. Bahwa oleh karena pendapat/pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Lamongan dalam putusan perkara *a quo* telah khilaf karena tidak memperhatikan faktor-faktor sebagaimana diuraikan di atas tersebut, sehingga patut dipertimbangkan kembali di Pengadilan Tingkat Banding sekaligus putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian serta alasan-alasan yang telah disampaikan di atas, cukup beralasan kiranya apabila Pembanding/dahulu Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

1. Menerima permohonan banding Pembanding /dahulu Tergugat II;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Agama Lamongan Nomor : 608/Pdt.G/2018/PA.Lmg tanggal 28 Mei 2019;
3. Menolak gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
4. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Bahwa terhadap memori banding yang disampaikan oleh para Pembanding tersebut, pihak Terbanding I telah menyampaikan kontra memori bandingnya terhadap memori banding Tergugat III/Pembanding II tertanggal 2 Juli 2019 sebagaimana Surat Tanda Terima Kontra Memori Banding yang dibuat Panitera Pengadilan Agama Lamongan Nomor 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg tanggal 4 Juli 2019, sedang Terbanding II, Terbanding III, Turut Terbanding I, dan Turut Terbanding II telah tidak menyampaikan kontra memori bandingnya sesuai Surat Keterangan Panitera Pengadilan Agama Lamongan Nomor 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg tanggal 20 Agustus 2019;

Bahwa, didalam Kontra Memori Bandingnya, Terbanding menyatakan yang pada pokoknya sebagai berikut;

Bahwa pada dasarnya Penggugat/Terbanding sangat sependapat dengan seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Lamongan tanpa terkecuali yang dalam memberikan putusannya adalah berdasarkan kewenangan yang dimiliki, yakni memeriksa dan memutus dan menyelesaikan perkara ekonomi syariah sebagaimana dimaksud dalam :

1. Pasal 49 huruf (i) UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama;
2. Pasal 55 ayat (1) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
3. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Terbanding mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Agama Surabaya melalui Majelis Hakim Tinggi Agama Surabaya berkenan memutuskan:

1. Menolak banding Pemohon banding untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Agama Lamongan tanggal 28 Mei 2019 Nomor 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg.;
3. Membebabnkan biaya pengadilan kepada Pemanding.

Bahwa sebelum permohonan banding dikirim ke Pengadilan Tingkat Banding, para pihak telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*), akan tetapi sesuai Surat Panitera Pengadilan Agama Lamongan Nomor 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg, tanggal 5 Juli 2019 para pihak yang bersangkutan telah tidak melakukan pemeriksaan berkas tersebut;

Bahwa selanjutnya permohonan banding ini telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya pada tanggal 15 Juli 2019 dengan Nomor 316/Pdt.G/2019/PTA.Sby dan telah diberitahukan kepada para Pemanding dan para Terbanding dengan surat Nomor W13-A/2419/Hk.05/7/2019 tanggal 15 Juli 2019;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding ini diajukan oleh para Pemanding dalam tenggang waktu masa banding dan menurut tata cara yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka berdasarkan Pasal 7 ayat (1), Pasal 10 dan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, maka permohonan banding ini secara *formil* dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding setelah mempelajari dan meneliti dengan seksama berkas perkara yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding, salinan resmi putusan Pengadilan tingkat pertama, memori-memori banding, dan kontra memori banding dalam perkara aquo, Pengadilan Tingkat Banding akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat/Terbanding dalam perkara ini pada pokoknya adalah menggugat adanya pelanggaran Undang-undang

Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang dilakukan oleh Tergugat Pembanding dalam pelaksanaan pembiayaan akad murabahah antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat I/Pembanding I melalui Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 65 tanggal 12 Desember 2013 sampai akhirnya dilakukan eksekusi lelang atas barang jaminan milik Penggugat/ Terbanding;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding dalam perkara ini diajukan oleh 3 (tiga) pihak, maka Pengadilan Tingkat Banding memposisikan para pihak dalam penyebutannya sebagai berikut : PT. Bank Mega Syariah semula Tergugat I sekarang disebut Pembanding I/Terbanding II, Arif Handoko, SE., SH., M.Hum. semula Tergugat III sekarang disebut Pembanding II/Terbanding III, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya semula Tergugat II sekarang disebut Pembanding III/Terbanding IV, Tani binti Wantun semula Penggugat sekarang disebut Terbanding I, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) semula Turut Tergugat I sekarang disebut Turut Terbanding I, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan semula Turut Tergugat II sekarang disebut Turut Terbanding II;

**Dalam Eksepsi :**

Menimbang, bahwa tentang eksepsi kewenangan absolut Pengadilan Agama dalam mengadili perkara ini sebagaimana yang dikemukakan oleh Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding III, Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan yang telah diambil oleh Pengadilan Tingkat Pertama, karena telah mempertimbangkannya dengan tepat dan benar. Hal ini dapat dipahami dari rumusan Pasal 17 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 65 terkait klausul Penyelesaian Perselisihan, tidak ada ketegasan dimana harus diselesaikan. Disatu sisi disebutkan melalui Pengadilan Negeri Lamongan, tetapi disisi lain disebutkan menurut Peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase. Oleh karenanya pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut selanjutnya diambil alih menjadi pendapat dan pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding sendiri. Namun demikian terkait penerapan hukumnya sebagaimana tertuang



pula dalam amar putusan *a quo*, Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat, karena seharusnya atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II harus ditolak, bukan dinyatakan tidak dapat diterima. Karenanya amar tentang eksepsi dalam diktum putusan tersebut harus diperbaiki sebagaimana akan tertuang dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I, begitu pula eksepsi tentang gugatan kabur (*obscuur libel*), gugatan daluwarsa (*Peremtoir eksepsie*), eksepsi *eror in pesona* telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Pengadilan Tingkat Pertama, karenanya diambil alih menjadi pertimbangan dan pendapat Pengadilan Tingkat Banding sendiri, oleh karenanya eksepsi tersebut harus pula ditolak;

**Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa segala hal yang telah dipertimbangkan dengan baik dan benar oleh Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara ini dapat disetujui dan diambil alih menjadi pertimbangan dan pendapat Pengadilan Tingkat Banding sendiri sepanjang tidak dipertimbangkan lain dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Tergugat I/Pembanding I dengan Penggugat/Terbanding adalah adanya Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 65 yang dibuat di hadapan Notaris Hj. Siti Reynar, SH., tanggal 12 Desember 2013. Dan yang dimaksud Akad Murabahah sesuai penjelasan Pasal 19 huruf d Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Sehingga segala syarat dan ketentuan terkait Akad pembiayaan murabahah tentunya telah dirumuskan dan termuat semuanya dalam akad tersebut;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 65 dalam perkara *a quo*, ternyata terdapat

beberapa hal yang patut menjadi pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding, yaitu :

1. Pada Pasal 2 c Akad Pembiayaan Murabahah disebutkan bahwa : ...” dengan ini nasabah mengakui telah menerima barang, dimana kedua belah pihak sepakat bahwa akad ini sebagai Tanda Terima Pembelian Barang (TTPB)”.

Agak sulit dinalar, bagaimana akad baru dibuat tetapi dinyatakan juga telah menerima barang, bahkan dinyatakan pula bahwa Akad ini sebagai Tanda terima Pembelian Barang. Sebab apabila dalam akad tersebut senyatanya tidak ada aktifitas penyerahan obyek pembiayaan murabahah, maka kontrak yang terjadi akan jatuh sebagai akad pinjam meminjam, yang berakibat margin keuntungan bisa menjadi riba;

2. Pada Pasal 9 b. Akad Pembiayaan Murabahah dinyatakan : ...”Jika ayat 1 pasal ini (cidera janji) tidak dilaksanakan dan dipenuhi oleh nasabah, maka Bank tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada nasabah, akan menjual barang jaminan di depan umum ataupun dengan cara mengambil tindakan apapun yang dianggap perlu, yang sesuai dengan prinsip syariah”.

Ketentuan dalam pasal ini mengandung pengertian bahwa apabila nasabah cidera janji, meskipun tidak ada pemberitahuan dari bank, maka bank dapat langsung menjual barang jaminan tersebut di depan umum. Klausul akad demikian, jelas menyalahi Ketentuan Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah khususnya mengenai Standar Penyelesaian Sengketa, yang pada angka 3,21.4 ditentukan bahwa : *“Pihak Bank tidak diperkenankan menuliskan klausula dalam kontrak yang membolehkan Bank melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakaan ataupun wanprestasi tanpa putusan pengadilan”.*

Selanjutnya lebih dipertegas lagi dalam hal penyelesaian sengketa, bahwa pihak Bank tidak diperkenankan melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sebelum ada putusan pengadilan yang menyatakan nasabah lalai dan memberikan kepada Bank untuk eksekusi. Hal demikian sebagaimana ketentuan Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah pada angka 3.21.5

yang menegaskan bahwa : *“Pihak Bank tidak diperkenankan melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi sebelum ada putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Nasabah lalai dan memberikan hak kepada Bank untuk eksekusi agunan dan jaminan”*.

Bahwa memang berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan, bahwa apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan berhak menjual obyek hak tanggungan tersebut. Akan tetapi pasal tersebut terkendala Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan, sehingga eksekusi hak tanggungan harus dilaksanakan sesuai maksud Pasal 225 HIR yaitu atas perintah Ketua Pengadilan. Hal demikian sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3021 K/Pdt/1984 tanggal 30 Juni 1984 yang pada pokoknya menegaskan bahwa pelaksanaan parate eksekusi batal demi hukum karena eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 (1) b, jo Pasal 11 (2) e Undang-undang Hak Tanggungan tetap memerlukan fiat eksekusi pengadilan. Ketentuan demikian rupanya akan lebih dapat memberikan rasa keadilan dan kepastian terutama pada nasabah yang pada umumnya berada pada posisi yang lemah, disamping tentu juga akan lebih menambah trus pada masyarakat terhadap lembaga perbankan itu sendiri, serta tidak bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa disamping itu dari berita acara sidang perkara *a quo*, diperoleh fakta pula bahwa meskipun pihak Penggugat/Terbanding I selaku debitur/nasabah mengalami kesulitan dalam membayar angsuran, tetapi ternyata masih ada iktikat baik dari Penggugat/Terbanding I untuk tetap mengusahakan membayar angsuran tersebut meskipun besarnya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Hal demikian seharusnya direspon positif oleh Tergugat I/Pembanding I selaku Bank yang memberikan pembiayaan untuk menerapkan nilai-nilai syariah terkait pembiayaan murabahah, semisal penjadwalan ulang (*reschedulling*) atau lainnya. Hal demikian sesuai ketentuan

Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang dalam Pasal 128 -129 disebutkan bahwa :

*“Lembaga Keuangan Syariah boleh melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaan murabahahnya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan syarat yang bersangkutan masih prospektif”.*

*“Akad murabahah dapat diselesaikan dengan cara menjual obyek akad kepada Lembaga Keuangan Syariah dengan harga pasar, atau nasabah melunasi sisa hutangnya kepada Lembaga Keuangan Syariah dari hasil penjualan obyek akad”.*

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan tersebut diatas, maka terbukti bahwa Tergugat/Pembanding I dalam pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 65 telah tidak menerapkan ketentuan Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah serta prinsip-prinsip syariah lainnya, padahal telah menjadi komitmen dalam klausul Akad Pasal 16 yang menegaskan bahwa : *“Pelaksanaan Akad ini tunduk kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan syariah yang berlaku bagi Bank, termasuk tetapi tidak terbatas pada Peraturan Bank Indonesia dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia”.*

Menimbang, bahwa atas dasar demikian berarti dalil-dalil gugatan Penggugat telah terbukti, yaitu Tergugat I/Pembanding I telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya lelang harus dibatalkan dan segala sesuatu sebagai akibat dari pelelangan tersebut menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum. Selanjutnya Tergugat I/Pembanding dihukum untuk melakukan penjadwalan ulang sisa hutang yang harus dibayar oleh Penggugat/ Terbanding atau mengajukan fiat eksekusi lewat Pengadilan Agama Lamongan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat pertama yang menyatakan bahwa pihak Tergugat II/Pembanding III dan Tergugat III/ Pembanding II telah juga melakukan perbuatan melawan hukum, bersama-

sama dengan Tergugat I/Pembanding I. Karena Tergugat II/ Pembanding III dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya hanyalah berpedoman secara formal sesuai ketentuan yang ada, tidak akan dan tidak mungkin sampai dengan mempelajari proses hingga diajukannya lelang tersebut karena bukan merupakan domeinnya. Demikian pula halnya dengan Tergugat III/Pembanding II terkait pekerjaannya selaku advokat yang telah membeli obyek hak tanggungan dalam perkara aquo melalui pelelangan umum, oleh karena (profesi advokat) yang bersangkutan tidak secara langsung terkait dengan proses lelang dalam perkara *a quo*, maka yang bersangkutan tidak dapat dipersalahkan melakukan perbuatan melawan hukum. Adapun mengenai kerugian Tergugat III/Pembanding II yang diakibatkan pembelian obyek tanggungan tersebut menjadi tanggung jawab Tergugat I/ Pembanding I. Oleh karenanya Tergugat I/Pembanding I harus dihukum untuk mengembalikan harga pembelian obyek hak tanggungan tersebut kepada Tergugat III/ Pembanding II;

Menimbang, bahwa oleh karena lelang dibatalkan maka status dan kewajiban Penggugat/Terbanding selaku debitur kepada Tergugat I/ Pembanding I tetap seperti pada posisi terakhir saat dilaksanakannya lelang, ditambah beban angsuran setiap bulan berjalan sampai dilaksanakannya lelang baru melalui Pengadilan Agama Lamongan;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Pengadilan Tingkat Banding perlu mengemukakan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 143 K/Sip/1956 tanggal 14 Agustus 1957 yang menegaskan "Hakim Tingkat Banding tidak harus meninjau serta mempertimbangkan keberatan-keberatan Pembanding satu persatu, melainkan cukup memperhatikan dasar dan dalil pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dan kemudian menyatakan sikap";

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas berarti keberatan-keberatan para Pembanding sebagaimana tercantum dalam memori bandingnya telah dipertimbangkan dengan seksama oleh Pengadilan Tingkat Banding, oleh karenanya putusan Pengadilan Tingkat Pertama harus

dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili sendiri dengan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan menolak untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa tentang biaya perkara, oleh karena Tergugat I/ Pembanding I sebagai pihak yang telah melanggar Ketentuan Standar Perbankan Syariah Murabahah, maka biaya perkara di tingkat pertama maupun di tingkat banding sepenuhnya dibebankan kepadanya;

Mengingat segala peraturan perundangan yang berlaku dan hukum syar'i yang berkaitan dengan perkara ini;

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

- I. Menyatakan permohonan banding dari Pembanding I, Pembanding II dan Pembanding III dapat diterima;
- II. Membatalkan putusan Pengadilan Agama Lamongan Nomor 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg tanggal 28 Mei 2019 Masehi bertepatan dengan tanggal 23 Ramadhan 1440 Hijriyah yang dimohonkan banding;

### **DAN DENGAN MENGADILI SENDIRI**

#### **Dalam Eksepsi :**

1. Menolak eksepsi Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/ Pembanding III untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I/Turut Terbanding I;

#### **Dalam Pokok Perkara :**

1. Menyatakan Pengadilan Agama Lamongan berwenang mengadili perkara *a quo*;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding I untuk sebagian;
3. Menyatakan Tergugat I/Pembanding I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah;

4. Membatalkan eksekusi lelang atas obyek jaminan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 65, atas tanah luas 1.407 m<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik Nomo 297, Desa Sumberjo, Kecamatan Tikung, Kabupaten Lamongan atas nama S. Langsir berikut bangunan di atasnya yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya;
  5. Menyatakan bahwa segala perbuatan hukum dari akibat pelelangan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;
  6. Menghukum Tergugat I/Pembanding I untuk mengadakan penjadwalan ulang (*rescheduling*) pembayaran angsuran yang harus ditanggung oleh Penggugat/Terbanding I terhadap Tergugat/Pembanding I, dan apabila tidak dapat diadakan penjadwalan ulang maka diajukan eksekusi lelang melalui Pengadilan Agama Lamongan;
  7. Menghukum Tergugat I/Pembanding I untuk mengembalikan harga pembelian obyek lelang kepada Tergugat III/Pembanding II sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
  8. Menghukum Turut Tergugat I/Turut Terbanding I dan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
  9. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding I untuk selain dan selebihnya;
  10. Menghukum kepada Tergugat I/Pembanding I untuk membayar biaya perkara di Tingkat Pertama sebesar Rp 8.390.000,00 (delapan juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah);
- III. Menghukum kepada Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp 150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Surabaya pada hari Selasa tanggal 8 Oktober 2019 Miladiyah bertepatan dengan tanggal 9 Shafar 1441 Hiriyah, oleh kami Drs. H. Nur Khazim, M.H. sebagai Ketua Majelis, Drs. H. Imam Bahrin, S.H. dan Drs. H. M. Abd. Rohim, S.H, M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari itu juga telah dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis, didampingi

oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Masruchin, S.H. sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh Pembanding dan Terbanding.

KETUA MAJELIS,

ttd.

Drs. H. NUR KHAZIM, M.H.

HAKIM ANGGOTA,

ttd.

Drs. H. IMAM BAHRUN

ttd.

Drs. H. M. ABD. ROHIM, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

MASRUCHIN, S.H.

Rincian biaya proses:

Pemberkasan ATK : Rp. 134.000.00

Redaksi : Rp. 10.000.00

Meterai : Rp. 6.000.00

Jumlah : Rp. 150.000.00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

UNTUK SALINAN

PENGADILAN TINGGI AGAMA SURABAYA

PANITERA,

Dr. H. DIDI KUSNADI, M.Ag.