

PUTUSAN

Nomor 1468/Pdt.G/2019/PA.Po.



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Ponorogo yang memeriksa dan mengadili pada tingkat pertama, dalam persidangan Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara sengketa “Ekonomi Syariah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum”, antara:

Fery Handoro, Laki-laki, NIK. 3576010301820002, Lahir di Balikpapan, 03-01-1982, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Dukuh Gogokalang, RT.004 RW. 001 Desa Jenangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, sebagai **Penggugat I**;

Tumini, Perempuan, NIK. 3502185007570004, Lahir di Ponorogo, 10-07-1957, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Dukuh Gogokalang, RT.004 RW. 001 Desa Jenangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, sebagai **Penggugat II**;

Agus Suprpto Wibowo, Laki-laki, NIK. 3502181208880001, Lahir di Nganjuk, 12-08-1988, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Dukuh Gogokalang, RT.004 RW. 001 Desa Jenangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, sebagai **Penggugat III**;

Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III disebut pula sebagai “Para Penggugat”, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 September 2019, telah memberi kuasa kepada Joko Prasetyo, S.Sy., S.H., M.H., dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Desember 2019 memberi kuasa pula kepada Achmad Junaidi, S.H., keduanya Advokat, berkantor di LPKSM Pasopati, Jl. Gemah Ripah Nomor 30 Kelurahan Bangunsari Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun.

melawan

1. **PT Bank BRI Syariah Cabang Madiun**, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 September 2019, Pimpinan **PT Bank BRI Syariah Cabang Madiun** memberi kuasa kepada: Ervianto Braviaji, Mohammad Yogaswara, M. Janjan Wijana, Eka Kusbini, Ahmad Bayu Sutomo, Andya Milano, Dwi Permana Setyawan, Yayuk Setyo Rahayu, Sunaryo, Kholilurrohman dan Tunggul Hery Wibowo, masing-masing adalah karyawan **PT Bank BRI Syariah Cabang Madiun**, beralamat di Jalan S. Parman No. 44, Oro-oro Ombo, Kartoharjo, Kota Madiun, sebagai **Tergugat I**;
2. **Kementrian Keuangan RI Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL Madiun**, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 September 2019, Direktur Hukum dan Humas DJKN atas nama Menteri Keuangan memberi kuasa kepada: Adi Wibowo (Kepala KPKNL Madiun), Muhammad Faisal (Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Madiun), Erna Kurniawati, Dyah Tri Wahyuni R, dan Al Humam (Para Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Madiun), semua berkantor di KPKNL Madiun, Jalan Serayu Timur No. 141 Madiun, sebagai **Tergugat II**;
3. **Hariadi**, semula beralamat di Dukuh Bagus RT/RW 004/002 Desa Paringan Kec. Jenangan Kab. Ponorogo, sekarang beralamat di Desa Serang, Kecamatan Pulung Kabupaten Ponorogo, sebagai Tergugat III;
4. **Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kabupaten Ponorogo, Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo**, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Oktober 2019, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo memberi kuasa kepada: Pareng Lestari, A.Ptnh, Aning Miswanti, dan Agus Yogaswara Adibrata (Para Kepala Seksi Pada Kantor

Pertanahan Kabupaten Ponorogo), beralamat di Jalan Pramuka Nomor 32 Ponorogo, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Agama tersebut ;

Telah membaca, mempelajari dan meneliti berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar keterangan para pihak yang berperkara dan saksi Penggugat di persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Para Penggugat berdasarkan surat gugatannya bertanggal 26 Agustus 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Ponorogo dengan Register Perkara Nomor 1468/Pdt.G/2019/PA.Po. tanggal 28 Agustus 2019, telah mengajukan gugatan sengketa ekonomi syariah terhadap para Tergugat dengan alasan dan dalil-dalil sebagai berikut :

I. KEUDUDUKAN HUKUM DAN KOMPETENSI

1. Perkara aquo merupakan sengketa antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I dimana sengketa ini diawali adanya akad pembiayaan modal usaha syariah, tertanggal 9 Oktober 2015.
2. Mendasari pembiayaan syariah tersebut, telah terjadi silang sengketa antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I, yang berdampak terhadap para pihak lain sebagai akibat perbuatan TERGUGAT I. Oleh karena dasar dari terjadinya sengketa aquo adalah prinsip-prinsip syariah, maka sudah selayaknya penyelesaian sengketa Aquo didasarkan prinsip-prinsip syariah yang menjadi kompetensi Peradilan Agama.
3. Undang-undang No. 7 Thn 1989 tentang Kekuasaan Kehakiman jucto UU No. 3 Tahun 2006, Pasal 49 "Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama islam dibidang" : a. Perkawinan, b. Waris, c. Wasiat, d. Hibah, e. Wakaf, f. Zakat, g. Infaq, Shodaqoh dan ekonomi Syariah;
4. Undang-undang No. 50 Tahun 2009 Pasal 1 angka 1 tentang Kekuasaan Kehakiman yang merupakan perubahan kedua atas UU No. 7 thn 1989

yang berbunyi “Peradilan Agama adalah Peradilan bagi orang-orang yang beragama Islam”.

5. Peraturan Mahkamah Agung No. 2 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah sebagaimana pasal 1 ayat 1 dan 2 yang berbunyi;
 - a. Hakim pengadilan dalam lingkungan peradilan agama yang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan perkara yang berkaitan dengan ekonomi syari'ah, mempergunakan sebagai pedoman prinsip syari'ah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
 - b. Mempergunakan sebagai pedoman prinsip syari'ah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah sebagaimana dimaksud ayat (1), tidak mengurangi tanggungjawab hakim untuk menggali dan menemukan hukum untuk menjamin putusan yang adil dan benar.

Maka jelas dalam perkara ini merupakan kewenangan Peradilan Agama.

6. Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah sebagaimana pasal 55 yang berbunyi” Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama”
7. Putusan Mahkamah Konstitusi No.93/PUU-X/2012 tentang Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Di Indonesia.

II. DASAR GUGATAN

Fakta Hukum

8. Bahwa PENGGUGAT I dan TERGUGAT I terikat Akad Pembiayaan Syariah sebagaimana yang telah disetujui oleh para pihak, sehingga perjanjian tersebut mengikat para pihak yang membuatnya.
9. Bahwa pada tanggal 9 Oktober 2019 TERGUGAT I memberikan pinjaman pembiayaan modal usaha kepada PENGGUGAT I senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
10. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah pemilik sah sebidang tanah beserta bangunan yang di atasnya, dimana atas aset pribadi tersebut dijaminakan untuk pinjaman pembiayaan diatas yaitu berupa:

- a. Sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Desa Jenangan, Kec. Jenangan, Kab. Ponorogo Prop. Jawa Timur sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik No. 1137, luas 372 M².
 - b. Sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Desa Jenangan Kec. Jenangan, Kab. Ponorogo, Prop. Jawa Timur sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik No. 1210, luas 115 M².
 - c. Kedua asset di atas dibebankan pengikatan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
(selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa).
11. Bahwa PENGGUGAT I telah melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 15.000.000, sejak tahun 2015 hingga 2016. Selebihnya PENGGUGAT I mengalami penurunan kemampuan bayar sejak pertengahan tahun 2016 di karenakan penurunan usaha dari PENGGUGAT I.
 12. Bahwa pada tanggal 22 Juli 2017 PENGGUGAT I mengajukan Permohonan Pelunasan sebagian pinjaman kepada TERGUGAT I, setelah sebelumnya pada bulan Juni 2016 pernah mengajukan perpanjangan restruk margin untuk 1 tahun kedepan menjadi Rp. 7.000.000, tetapi pengajuan tersebut ditolak oleh TERGUGAT I. Oleh karena itu sebagai alternatif PENGGUGAT mengajukan Permohonan Pelunasan sebagian pinjaman sebesar Rp. 350.000.000.
 13. Bahwa meskipun keuangan PENGGUGAT I semakin sulit, PENGGUGAT I beritikad baik untuk menyelesaikan tanggungan kepada TERGUGAT I. Maka pada tanggal 12 Juni 2018 PENGGUGAT I kembali mengajukan Permohonan Keringanan Pelunasan sebesar Rp. 300.000.000,- atas asset sertipikat hak milik nomer 1137 seluas 372 M² dan sertipikat hak milik nomer 1210 luas 115 M² yang terletak di Desa Jenangan, Kec. Jenangan, Kab. Ponorogo Prop. Jawa Timur keduanya atas nama SUGITO (alm). Tetapi tidak pernah mendapatkan tanggapan dari TERGUGAT I.
 14. Bahwa sebenarnya PENGGUGAT I walaupun mengalami masalah keuangan PENGGUGAT I tetap ingin menunaikan kewajibannya untuk

membayar tanggungannya, namun merasa sulit dikarenakan riba yang begitu besar yang terselebung dalam konsep nisbah atau bagi hasil.

15. Bahwa dengan ini PENGGUGAT I mengajukan Permohonan Keringanan Pelunasan tersebut didasari oleh keinginan PENGGUGAT I untuk meninggalkan RIBA. Selain itu PENGGUGAT I juga mengajukan perpanjangan restruk margin dan permohonan keringanan pelunasan yang tidak pernah ditanggapi, justru hal itu dibalas oleh TERGUGAT I dengan melakukan lelang atas objek jaminan milik PARA PENGGUGAT tanpa pemberitahuan apapun.
16. Bahwa pada tanggal 27 April 2018 sebagaimana tertuang dalam kutipan Risalah Lelang Nomor 150/50/2018 aset PARA PENGGUGAT dilelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun, tanpa diberitahukan terlebih dahulu oleh TERGUGAT I kepada PARA PENGGUGAT, lelang ini baru diketahui PARA PENGGUGAT setelah PARA PENGGUGAT menerima surat panggilan dari Pengadilan Agama Ponorogo nomor 2/Pdt/Eks/2019/PA.PO terkait permohonan eksekusi riil dari TERGUGAT III (pemenang lelang).
17. Bahwa sesuai kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang tertanggal 27 April 2018 telah menunjuk TERGUGAT III sebagai Pemenang Lelang atas asset PENGGUGAT dengan harga sebagai berikut ;
 - a. Sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Desa Jenangan, Kec. Jenangan, Kab. Ponorogo Prop. Jawa Timur sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik No. 1137, luas 372 m² atas nama Sugito.
 - b. Sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Desa Jenangan, Kec. Jenangan, Kab. Ponorogo Prop. Jawa Timur sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik No. 1210, luas 115 m² atas nama Sugito.
 - c. Kedua bidang tanah beserta bangunan yang di atasnya tersebut dibeli dengan harga Rp. 585.100.000,- (lima ratus delapan puluh lima juta serratus ribu rupiah)

18. Bahwa PARA PENGGUGAT sangat dirugikan mengingat penetapan harga lelang tersebut menyimpang jauh dari prinsip keadilan. Berdasarkan surat keterangan yang dikeluarkan oleh pihak kepala desa dinyatakan bahwa atas asset tersebut diperkirakan senilai Rp. 1.500.000.000 Jadi PENGGUGAT mengalami kerugian sebesar Rp. 914.900.000

DALIL HUKUM

19. Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 19/DSN-MUI/IV/2001 pada ketentuan Pertama : Ketentuan Umum Al-Qardh pada item 6 disebutkan “jika nasabah tidak dapat mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya pada saat yang telah disepakati dan LKS telah memastikan ketidakmampuannya, LKS dapat Memperpanjang jangka waktu pengembalian, dan atau Menghapus (write off) sebagian atau seluruh kewajibannya”. Sebagaimana disebutkan dalam QS. Al-Baqarah : 280 ;

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ

Artinya : “Dan jika ia (orang yang berutang itu) dalam kesulitan, berilah tangguh sampai ia berkelapangan...”.

20. Dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah juga disebutkan pada pasal 18 item e bahwa “dalam hal nasabah tidak dapat mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya pada waktu yang telah disepakati karena nasabah tidak mampu, maka Bank dapat memperpanjang jangka waktu pengembalian atau menghapus buku sebagian atau seluruh pinjaman nasabah atas beban kerugian Bank;”.
21. Bahwa dalam kaidah Fiqh disebutkan “Setiap utang piutang yang mendatangkan manfaat (bagi yang berpiutang, muqarridh) adalah riba”. Dan dalam Al-quran Surat Al-Baqarah ayat 275 :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.

22. Bahwa dalam Undang-undang RI No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menyebutkan pada Bab I pasal 1 item 7 “Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah”, dan Bab IV Bagian Ketiga, Larangan Bagi Bank Syariah dan UUS Pasal 24 Bank Umum Syariah dilarang “melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan Prinsip Syariah”. Seperti yang disebutkan dalam surat Al-Baqoroh : 188;

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا
مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

artinya “Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui”.

23. Bahwa, lelang dalam kitab-kitab Fiqh atau hadits disebut dengan istilah bai’ al-muzayyadah yaitu transaksi muamalah sebagai bentuk penjualan barang di depan umum kepada penawar tertinggi yang diniatkan mencari karunia Allah dengan cara mencari rezeki yang halal tanpa melanggar atau merampas hak-hak orang lain secara tidak sah sesuai asas kemanfaatan dan suka rela dalam Hukum Islam, Sebagaimana disebutkan dalam QS An-Nisa’ : 29 ;

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

artinya “hai orang-orang beriman ! janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantara kalian”.

24. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam

proses pelaksanaan lelang harus berasaskan efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum.

25. Bahwa asas keadilan dalam lelang jaminan menghendaki para pihak untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan yang tidak tertulis, yaitu kepatutan, kejujuran, tanpa tipu muslihat, dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan bagi pihak lain. Tindakan yang mengesampingkan asas ini dalam hukum islam disebut dharar, sebagaimana disebutkan dalam kaidah Fiqh artinya "*kemudharatan harus dihilangkan*".

III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM

26. Bahwa berdasarkan poin no 11 gugatan ini, dimana yang pada intinya PENGGUGAT telah melakukan angsuran beberapa kali namun setelah itu usahanya mengalami penurunan, berdasarkan situasi PENGGUGAT tersebut seharusnya TERGUGAT I mengabulkan permohonan perpanjangan restruk margin dan keringanan pelunasan sebagaimana yang tercantum di poin no 12 dan 13, tindakan TERGUGAT I yang menolak permohonan PENGGUGAT tersebut bertentangan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 19/DSN-MUI/IV/2001 dan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005.
27. Bahwa TERGUGAT I yang menolak permohonan perpanjangan restruk margin dan keringanan pelunasan sudah menjurus ke dalam perbuatan riba, yang mana perbuatan riba diharamkan karena bertentangan dengan prinsip syariah sebagaimana diatur dalam Al-quran Surat Al-Baqarah ayat 275 dan Undang-undang RI No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
28. Bahwa tindakan TERGUGAT I yang semena-mena melelang asset para PENGGUGAT melalui TERGUGAT II tanpa surat pemberitahuan lelang terlebih dahulu adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena bertentangan dengan prinsip syariah sebagaimana diatur dalam Undang-undang RI No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

29. Bahwa harga limit jual lelang yang diajukan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II sangat merugikan debitur (PENGGUGAT) serta bertentangan dengan asas kepatutan dan keadilan sehingga sangat tepat kalau proses lelang yang telah dilakukan pada tanggal 27 April 2018 di KPKNL Madiun Jl. Serayu No.141, Banjarejo, Kec. Taman, Kota Madiun dengan objek lelang atas nama Sugito adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
30. Bahwa seharusnya TERGUGAT II menolak permohonan lelang yang diajukan TERGUGAT I karena Harga penjualan limit lelang atas aset milik PENGGUGAT tersebut tidak sesuai dengan harga aset yang sebenarnya (harga pada umumnya), yaitu jauh dibawah harga sesungguhnya sesuai nilai appraisail.
31. Bahwa seharusnya peserta lelang dan atau TERGUGAT III tidak melakukan pembelian atas asset tersebut mengingat ada pihak lain (PENGGUGAT) yang terabaikan haknya karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I yang difasilitasi oleh TERGUGAT II.
32. Bahwa perbuatan TERGUGAT I yang dilakukan bersama-sama dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III melanggar asas keadilan, karena dengan proses penjualan secara lelang tersebut telah merugikan PENGGUGAT secara nilai jaminan di bawah harga wajar.
33. Bahwa dengan demikian penjualan objek perkara secara lelang tersebut yang dilaksanakan di kantor TERGUGAT II yaitu di KPKNL Madiun Jl. Serayu No.141, Banjarejo, Kec. Taman, Kota Madiun pada 27 April 2018 merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
34. Bahwa serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah menyebabkan kerugian yang berkepanjangan bagi PENGGUGAT karena PENGGUGAT telah kehilangan hak nya maka sudah sepantasnyalah jika Tergugat I dan tergugat III dihukum untuk membayarkan kerugian kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 914.900.000,- dengan rincian asset PARA PENGGUGAT dijual oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II dengan harga lelang 585.100.000,-

padahal nilai pasar asset tersebut Rp. 1.500.000.000 Jadi PARA PENGGUGAT mengalami kerugian sebesar Rp. 914.900.000

35. Bahwa mengingat SHM atas objek sengketa sekarang ini berada di tangan TERGUGAT III dan guna menjamin gugatan ini tidak sia-sia (Illoisir) maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Ponorogo untuk meletakkan sita (conservatoir beslag) dan atau sita persamaan atas objek sengketa atas nama TERGUGAT III
36. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Ponorogo untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar PARA TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
37. Bahwa PARA PENGGUGAT juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitt voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
38. Sebagai warga Negara Indonesia yang baik, yang didasarkan pada hukum, maka PENGGUGAT dengan terpaksa mengambil langkah hukum sebagai upaya terakhir guna memperjuangkan hak yang telah ditindas oleh Para TERGUGAT dengan telah melakukan serangkaian Perbuatan Melawan Hukum dengan melelang objek sengketa milik PENGGUGAT.
39. Bahwa tindakan TERGUGAT I yang melelang asset PENGGUGAT melalui TERGUGAT II adalah Perbuatan Melawan Hukum karena telah mengesampingkan atauran-aturan yang seharusnya menjadi pedoman Perbankan Syari'ah, antara lain :
 40. Fatwa Dewan Syar'iah Nasional No. 19/DSN-MUI/IV/2001 pada ketentuan Pertama : Ketentuan Umum Al-Qardh item 6
 - a. Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, pada pasal 18 item e.

- b. Kaidah Fiqh "setiap utang piutang yang mendatangkan manfaat (bagi yang berpiutang, muqridh) adalah riba. Dan dalam Al-quran Surat Al-Baqarah ayat 275.
- c. Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Bab I pasal 1 item 7. dan Bab IV Bagian Ketiga, Larangan Bagi Bank Syariah dan UUS Pasal 24 Bank Umum Syariah dilarang "melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan Prinsip Syariah".
- d. Prinsip Perbankan Syari'ah, QS. Al-Baqoroh ayat 188 artinya "Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui".
- e. Asas kemanfaatan dan suka rela, Sebagaimana disebutkan dalam QS An-Nisa' ayat 29 yang memiliki arti "hai orang-orang beriman ! janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantara kalian".
- f. Asas efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016.
- g. Asas keadilan, tindakan yang mengesampingkan asas ini dalam hukum islam disebut dharar, sebagaimana disebutkan dalam kaidah Fiqh addhororu yuzal "kemudharatan harus dihilangkan".

Oleh karena itu, sudah selayaknya penjualan asset secara lelang milik PENGGUGAT dinyatakan cacat hukum dan atau tidak memiliki kekuatan hukum.

Bahwa Berdasarkan alasan/dalil-dalil di atas, Penggugat merasa sudah tidak sanggup lagi meneruskan hidup berumah tangga bersama Tergugat, oleh karena itu Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Agama Ponorogo memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan GUGATAN PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tindakan TERGUGAT I yang melelang asset PENGGUGAT melalui TERGUGAT II adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum tetap karena tidak didahului oleh Surat Pemberitahuan Lelang kepada PENGGUGAT.
3. Menyatakan Bahwa tindakan TERGUGAT I yang melelang asset PENGGUGAT melalui TERGUGAT II adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum tetap karena telah mengesampingkan atauran-aturan yang seharusnya menjadi pedoman Perbankan Syari'ah.
4. Menyatakan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 1137, luas 372 m² yang terletak di Desa Jenangan, Kec. Jenangan, Kab. Ponorogo Prop. Jawa Timur dan Sertipikat Hak Milik dan Sertipikat Hak Milik No. 1210, luas 115 m² yang terletak di Desa Jenangan, Kec. Jenangan, Kab. Ponorogo Prop. Jawa Timur atas nama Sugito, milik PENGGUGAT oleh TERGUGAT I yang difasilitasi oleh TERGUGAT II pada 27 April 2018 di Ruang lelang KPKNL Madiun yang beralamat di Jl. Serayu No.141, Banjarejo, Kec. Taman, Kota Madiun adalah CACAT HUKUM dan tidak memiliki KEKUATAN HUKUM YANG MENGIKAT.
5. Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menjual aset milik PENGGUGAT dengan tidak didahului oelh surat pemberitahuan lelang kepada PENGGUGAT.
6. Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menjual asset milik PENGGUGAT dengan harga yang jauh dibawah nilai pasar/appraesail.
7. Menyatakan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menerima, memfasilitasi dan melakukan proses penjualan objek sengketa melalui lelang yang dimohonkan oleh TERGUGAT I yang tidak sesuai dengan harga aset yang sebenarnya (harga pada umumnya), yaitu jauh dibawah harga pasar/apraisail.

8. Menyatakan TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah mengabaikan nilai-nilai kemanusiaan dan keadilan dengan membeli asset lelang mengingat ada pihak lain (PENGGUGAT) yang terabaikan haknya karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I yang difasilitasi oleh TERGUGAT II.
9. Menghukum TERGUGAT I dan III untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 914.900.000,-
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Sertipikat Hak Milik No. 1137, luas 372 m² yang terletak di Desa Jenangan, Kec. Jenangan, Kab. Ponorogo Prop. Jawa Timur dan Sertipikat Hak Milik dan Sertipikat Hak Milik No. 1210, luas 115 m² yang terletak di Desa Jenangan, Kec. Jenangan, Kab. Ponorogo Prop. Jawa Timur.
11. Menghukum PARA TEGUGAT untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini.
12. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada vernet, banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voorad).

SUBSIDER

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang benar dan adil.

Bahwa pada hari-hari sidang yang telah ditentukan, Para Penggugat dengan didampingi dan/atau diwakili oleh kuasa hukumnya hadir di persidangan, demikian pula Tergugat I dan Tergugat II juga hadir di persidangan diwakili oleh Kuasa Hukumnya, sedang Tergugat III hadir sendiri di persidangan. Adapun Turut Tergugat hanya hadir pada persidangan pertama, kemudian pada sidang selanjutnya sampai putusan ini dijatuhkan Turut Tergugat tidak pernah lagi hadir di persidangan;

Bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak berperkara agar menyelesaikan perkaranya secara damai dan kekeluargaan tetapi tidak berhasil;

Bahwa untuk memaksimalkan upaya damai kepada para pihak, Majelis Hakim telah pula memerintahkan kepada para pihak untuk menempuh mediasi dengan mediator Ahmad Ubaidillah, S.HI., (mediator pada Pengadilan Agama Ponorogo), dan mediator telah melaporkan hasil Mediasi yang dilaksanakannya sesuai dengan laporannya tanggal 01 November 2019 yang menyatakan bahwa mediasi telah dilaksanakan secara maksimal, tetapi tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Para Penggugat yang maksud dan isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Para Tergugat telah menyampaikan jawaban secara tertulis yang dibacakan di persidangan, yang pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I

DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCURI LIBELL*)

1. Bahwa Para Penggugat dalam menyusun posita Gugatan tidak jelas apakah masuk dalam kualifikasi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa permasalahan lelang yang diungkap oleh Para Penggugat sudah sangat jelas tertera dalam Pasal 11 ayat (1) dan (2) Akad Pemblayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 20 yang dibuat dihadapan Yuniantoro, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Ponorogo tanggal 09 Oktober 2015 yang berbunyi :
 - 1) Apabila terjadi satu atau lebih peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Akad ini, maka BANK akan memberitahukan kepada NASABAH mengenai Cidera janji tersebut dan BANK memberi kesempatan kepada NASABAH untuk memulihkan keadaan selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak BANK mengetahui terjadinya peristiwa Cidera Janji;
 - 2) Dalam hal setelah lewatnya jangkawa waktu yang diberikan BANK kepada NASABAH sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini NASABAH tidak dapat memenuhi, melaksanakan dan memulihkan

keadaan, maka BANK tanpa pemberitahuan terlebih dahulu berhak untuk menjual harta benda yang dijaminan oleh NASABAH dan atau Penjamin kepada BANK sebagaimana diuraikan dalam dokumentasi jaminan, baik dibawah tangan dengan harga yang disetujui NASABAH maupun dimuka umum (secara leiang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh BANK dst.

3. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berbunyi:

“Jika Debitor tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : *menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.. dst.*”

4. Bahwa perlu Tergugat I jelaskan bahwa perikatan terdiri dari dua hal yaitu perikatan berdasarkan perjanjian dan perikatan berdasarkan undang-undang. Perikatan berdasarkan perjanjian, hak dan kewajiban timbul karena adanya kata sepakat antara dua pihak yang mengikatkan dirinya layaknya undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara, sehingga apabila ada pihak yang tidak melakukan kewajibannya maka pihak tersebut dikatakan telah wanprestasi. Sedangkan perikatan berdasarkan undang-undang, hak dan kewajibannya timbul karena adanya undang-undang bukan berdasarkan perjanjian, sehingga apabila ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, maka pihak lain tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara;
5. Bahwa selanjutnya dalam perkara *aquo*, Para Penggugat mengakui bahwa dasar gugatan *aquo* didasarkan adanya hubungan hukum antara Penggugat I dan Tergugat I berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 20 yang dibuat dihadapan Yuniantoro,

Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Ponorogo tanggal 09 Oktober 2015 dan kemudian Para Penggugat dalam gugatannya memasukkan pula point Perbuatan Melawan Hukum sehingga menjadi tidak jelas maksud dari Gugatan *aquo*, padahal faktanya bahwa isi Gugatan *aquo* harus didasarkan pada perbuatan wanprestasi yang mana antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi lahir dari hal yang berbeda yaitu perjanjian dan undang-undang yang merupakan sumber dari suatu perikatan. Dengan demikian Gugatan Para Penggugat menjadi Tidak Jelas dan Kabur, maka sudah selayaknya Gugatan Para Penggugat untuk Ditolak. Adapun sumber hukum berupa yurisprudensi yang dapat dijadikan dasar adalah sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2123 K/Sip/1996 tertanggal 29 Juni 1998

Dalam menilai ada tidaknya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak maka fokus pemeriksaan Hakim harus ditujukan pada apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut;

6. Bahwa berdasarkan uraian di atas, urusan lelang diatur dalam perjanjian sehingga Para Penggugat yang mengajukan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum adalah logika yang sanqat keliru dan menyesatkan. karena seharusnya Gugatan diajukan berdasarkan wanprestasi. Maka dengan demikian Gugatan Para Penggugat menjadi Tidak Jelas dan Kabur. maka sudah selayaknya Gugatan Para Penggugat untuk Ditolak.
7. Bahwa gugatan *aquo* didasarkan pada adanya utang piutang antara Penggugat I kepada Tergugat I dan bukan mengenai kepemilikan tanah, sehingga seharusnya gugatan didasarkan adanya wanprestasi dan bukannya perbuatan melawan hukum, karena perkara tersebut merupakan dua perkara yang berbeda gugatannya, sehingga dalam hal ini Gugatan *aquo* menjadi semakin Tidak Jelas dan Kabur, maka sudah selayaknya Gugatan Para Penggugat untuk Ditolak.

DALAM POKOK PERKARA

II. PROSEDUR PEMBIAYAAN DARI TERGUGAT I SELURUHNYA TELAH DILAKUKAN BERDASARKAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU DAN TELAH SESUAI DENGAN PRINSIP SYARIAH, MAKA TELAH SESUAI DENGAN PRINSIP ITIKAD BAIK SEHINGGA TIDAK DAPAT MENANGGUNG KERUGIAN DAN JUSTRU SECARA HUKUM WAJIB UNTUK DILINDUNGI JUSTRU PARA PENGGUGATLAH YANG TIDAK MEMILIKI ITIKAD BAIK.

8. Bahwa semua dokumen perikatan berupa Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 20 yang dibuat dihadapan Yuniantoro, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Ponorogo tanggal 09 Oktober 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1173/Jenangan/2015 tanggal 3 November 2015 oleh Yuniantoro, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, PPAT di Kabupaten Ponorogo telah dibuat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku oleh pejabat publik yang berwenang, dan merupakan akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan memiliki pembuktian yang sempurna berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara sehingga Tergugat I telah melakukan tindakannya berdasarkan itikad baik sesuai dengan Pasal 1338 *jo* Pasal 1340 *jo* Pasal 1341 KUHPerdara, maka Tergugat I berhak untuk dilindungi undang-undang dan wajib secara hukum untuk tidak menanggung kerugian dari adanya gugatan *aquo*.

9. Bahwa sebelumnya perlu Tergugat I sampaikan bahwa Akad antara Penggugat I dan Tergugat I adalah Akad Murabahah dan bukan Akad Al Qard sebagaimana yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam point 19 (sembilan belas) Gugatan *aquo* sehingga menjadi tidak tepat Fatwa Dewan Syari'ah Nasional yang digunakan sebagai dasar hukum. Tergugat I berpendapat bahwa terlalu naif jika dalam gugatannya Para Penggugat kemudian menyatakan bahwa Penggugat I merasa sulit dalam membayar utangnya dikarenakan riba yang begitu besar yang terselubung dalam konsep nisbah atau bagi hasil padahal Penggugat I

telah menikmati dana atas fasilitas pembiayaan yang telah diberikan oleh Tergugat I. Bukankah Para Penggugat sendiri yang mendalilkan sebagaimana yang tertulis di dalam Al Quran Surat Al Baqarah ayat 275 yang artinya *'dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba'* dan bukankah Akad yang ditandatangani oleh Penggugat I merupakan *Akad Murabahah* yang mana Akad tersebut telah sesuai dengan prinsip jual beli sebagaimana tercantum didalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan diterangkan pula dalam Fatwa tersebut bahwa *"Bank dan Nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas dari riba"* sehingga pernyataan Para Penggugat yang menyatakan adanya riba yang terselubung adalah tidak benar dan tidak berdasar.

10. Bahwa justru Para Penggugat yang tidak beritikad baik dengan menggunakan dalil QS : Al Baqarah : 280 yang artinya *"Dan jika ia (orang yang berutang itu) dalam kesulitan, berilah tangguh sampai ia berkelapangan"*. Bukankah menyelesaikan hutang itu lebih utama daripada menunda-nunda padahal orang tersebut mampu, hal ini dapat terlihat didalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah bahwa berdasarkan :

QS Al Maidah : 1 yang artinya " Hai Orang-orang yang beriman, Penuhilah akad- akad itu..."

Hadis Nabi riwayat Jama'ah "Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman..."

Hadis Nabi riwayat Nasa'i, Abu Dawud, Ibnu Majah, dan Ahmad : "Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya";

Bahwa dalam hal ini Para Penggugat merupakan orang yang mampu karena atas fasilitas pembiayaan yang diterima oleh Penggugat I, Para Penggugat menjaminkan berupa :

- Sebidang tanah dan/atau tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat

Hak Milik Nomor 1137, Gambar Situasi Nomor 3/1998, seluas 372 m² yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo pada tanggal 3 Desember 1998 yang terletak di Desa Jenangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, terdaftar atas nama Para Penggugat.

- Sebidang tanah dan/atau tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1210, Surat Ukur Nomor 2/2000, seluas 115 m² yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo pada tanggal 3 Mei 2000 yang terletak di Desa Jenangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, terdaftar atas nama Para Penggugat.

Dengan demikian tidak ada alasan bagi Para Penggugat untuk tidak melunasi hutangnya kepada Tergugat I.

11. Bahwa sejalan dengan uraian di atas, Tergugat I merupakan institusi Perbankan Syariah yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah yang diawasi pula oleh Dewan Pengawas Syariah yang mana Tergugat I menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan kemudian menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk Pembiayaan. Maka jika Para Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I sebagaimana yang tertulis didalam QS : Al Baqarah : 188 yang artinya "*Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui*". Harusnya Para Penggugat dapat berkaca dengan ayat tersebut, bahwa bukan Tergugat I yang berbuat bathil melainkan Para Penggugat sendiri lah yang berbuat bathil, mengapa demikian? Karena seharusnya setiap nasabah simpanan mendapatkan bagi hasil atas usaha yang dijalankan oleh Tergugat I, dengan tidak dipenuhinya kewajiban Penggugat I bahkan dapat dikatakan sebagai nasabah macet, maka

hal tersebut telah mendzolimi para nasabah simpanan yang telah mempercayakan simpanannya kepada Tergugat I yang dalam hal ini bukan satu nasabah saja melainkan jutaan nasabah yang telah di dzolimi oleh Para Penggugat.

12. Berdasarkan uraian yang telah disampaikan oleh Tergugat I diatas, maka dalam hal ini seluruh proses pembiayaan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan telah pula sesuai dengan prinsip syariah, sehingga Tergugat I telah sesuai dengan prinsip itikad baik, sehingga Tergugat I tidak dapat menanggung kerugian atau mengganti kerugian sebagaimana permintaan Para Penggugat JUSTRU Para Penggugat lah yang tidak memiliki itikad baik karena menunda-nunda pembayaran hutang kepada Tergugat I.
13. Bahwa ternyata Penggugat I merupakan nasabah yang tidak beritikad baik maka permintaan Para Penggugat pada petitum terkait dengan putusan serta merta (*uitvoebar bij voorraad*) sudah sepantasnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Ponorogo.

III. PENGGUGAT I ADALAH NASABAH YANG TIDAK BERITIKAD BAIK SEHINGGA TERGUGAT I TIDAK BERKEWAJIBAN UNTUK MEMBERIKAN RESTRUKTURISASI KEPADA PENGGUGAT

14. Bahwa setiap BANK khususnya yang bergerak di Perbankan Syariah memiliki kebijakan internal terkait dengan pemberian restrukturisasi dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan prinsip syariah sebagaimana diatur didalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah di dalam Pasal 54 tentang Restrukturisasi Pembiayaan yang berbunyi :

Pasal 54 :

“Restrukturisasi Pembiayaan wajib memenuhi prinsip kehati-hatian dan Prinsip Syariah”

Dengan demikian berdasarkan Pasal 54 tersebut, BANK Syariah tidak serta merta dengan mudahnya memberikan restrukturisasi kepada

nasabah yang kurang lancar atau macet melainkan harus dengan proses analisa terlebih dahulu terkait dengan kelayakan pemberian restrukturisasi sehingga terhadap fasilitas pembiayaan Penggugat, Tergugat memiliki keyakinan untuk tidak memberikan restrukturisasi pembiayaan kepada Penggugat I.

IV. AGUNAN YANG MENJADI JAMINAN TELAH DIIKAT HAK TANGGUNGAN SEHINGGA TERGUGAT I BERHAK MELAKUKAN LELANG APABILA PENGGUGAT I WANPRESTASI

15. Bahwa sebagaimana dijelaskan oleh Para Penggugat dalam Gugatan *aquo*, Para Penggugat telah menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat I dan Tergugat I terkait dengan pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I dengan jaminan berupa:

- Sebidang tanah dan/atau tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1137, Gambar Situasi Nomor 3/1998, seluas 372 m² yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo pada tanggal 3 Desember 1998 yang terletak di Desa Jenangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, terdaftar atas nama Para Penggugat.
- Sebidang tanah dan/atau tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1210, Surat Ukur Nomor 2/2000, seluas 115 m² yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo pada tanggal 3 Mei 2000 yang terletak di Desa Jenangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, terdaftar atas nama Para Penggugat.

Dengan demikian Para Penggugat telah mengakui hubungan hukum tersebut pernah ada dan telah disetujui serta mengikat para pihak.

16. Bahwa antara Tergugat I dan Penggugat I telah menandatangani akad pembiayaan berupa Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 20 yang dibuat dihadapan Yuniantoro, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Ponorogo tanggal 09

Oktober 2015. Kemudian untuk menjamin fasilitas pembiayaan yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I tersebut, Penggugat I telah bersedia untuk memberikan jaminan berupa :

- Sebidang tanah dan/atau tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1137, Gambar Situasi Nomor 3/1998, seluas 372 m² yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo pada tanggal 3 Desember 1998 yang terletak di Desa Jenangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, terdaftar atas nama Para Penggugat.
- Sebidang tanah dan/atau tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1210, Surat Ukur Nomor 2/2000, seluas 115 m² yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo pada tanggal 3 Mei 2000 yang terletak di Desa Jenangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, terdaftar atas nama Para Penggugat.

Keduanya telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1173/Jenangan/2015 tanggal 3 November 2015 oleh Yuniantoro, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, PPAT di Kabupaten Ponorogo dan telah diterbitkan pula Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00259/2016 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo pada tanggal 02 Februari 2016

17. Bahwa ternyata dalam pelaksanaan akad sebagaimana tersebut di atas, Penggugat I telah gagal bayar sehingga Tergugat I telah memberikan peringatan secara lisan baik melalui telepon maupun bertatap muka langsung, namun tidak juga membuahkan hasil sehingga Tergugat I memberikan peringatan secara tertulis sebanyak tiga kali agar Penggugat I menyelesaikan kewajibannya. Adapun peringatan tersebut adalah sebagai berikut:
 - a. Surat Peringatan I (Pertama) Nomor 044/KC-MDN/III/2017 tanggal 13 Maret 2017.
 - b. Surat Peringatan II (Kedua) Nomor 045/KC-MDN/III/2017 tanggal 21 Maret 2017.

- c. Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor 064/KC-MDN/IV/2017 tanggal 10 April 2017
18. Bahwa dikarenakan Penggugat I setelah diperingati sebanyak tiga kali tetap juga tidak mengindahkan kewajibannya, maka adalah wajar apabila Tergugat I mengajukan lelang melalui Tergugat II.
 19. Bahwa seluruh proses lelang yang dilakukan telah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah *jo* Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sehingga Tergugat I telah melakukan tindakannya berdasarkan itikad baik, dengan demikian Tergugat I tidak dapat menanggung kerugian sebagaimana dimaksud Pasal 1340 dan 1341 KUHPerdara.
 20. Bahwa proses pembiayaan kepada Penggugat I oleh Tergugat 1 sampai dengan pemberian hak tanggungan telah memberikan dasar hukum yang kuat bagi Tergugat I untuk mendapatkan haknya yaitu pelunasan atas seluruh hutang Penggugat I dengan menjual agunan melalui pelelangan umum sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adapun yang dimaksud dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut;

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan :

“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 asset tersebut.”
 21. Bahwa dalam gugatannya alasan Penggugat yang menyatakan bahwa proses pelaksanaan lelang harus berlandaskan asas efisien,

efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum, maka hal tersebut pastilah telah dilakukan oleh Tergugat I, karena dalam hal pelaksanaan lelang seluruh proses lelang telah dipenuhi oleh Tergugat I dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga Tergugat II menerbitkan Risalah Lelang 150/50/2018 tanggal 27 April 2018 dan telah memberikan kepastian hukum bagi Tergugat I karena dalam hal ini Tergugat I telah dirugikan oleh Penggugat I.

22. Bahwa perlu Tergugat I terangkan dalam penentuan nilai limit lelang, Tergugat I berpedoman pada

Pasal 1 ayat (28) :

“Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual”;

Menunjuk Pasal 1 ayat (28) yang dimaksud Penjual adalah sebagaimana diatur didalam Pasal 1 ayat (19) yang berbunyi :

Pasal 1 ayat (19) :

“Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang”;

Dengan demikian Tergugat I yang merupakan badan hukum dan sebagai pemegang hak tanggungan berwenang untuk menjual barang secara lelang karena telah diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sehingga perbuatan Tergugat I melakukan lelang dan menentukan limit lelang adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

V. LELANG YANG TELAH DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I MELALUI TERGUGAT II TELAH SESUAI PROSEDUR HUKUM YANG BERLAKU DAN TIDAK DAPAT DIBATALKAN

23. Bahwa lelang yang dilakukan untuk pemenuhan dan pelunasan

kewajiban Penggugat I sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor 150/50/2018 tanggal 27 April 2018 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat dibatalkan. Adapun ketentuan tersebut menyatakan sebagai berikut:

Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/Pmk.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dinyatakan, "**Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan**"

24. Bahwa sudah jelas lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II sudah sesuai prosedur sehingga tidak ada alasan untuk membatalkannya. Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh Tergugat I di atas, mohon kiranya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima.

Berdasarkan seluruh dalil-dalil serta fakta hukum yang diuraikan diatas, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat I secara keseluruhan.
2. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat sepenuhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Menyatakan Tergugat I telah melaksanakan tindakannya berdasarkan itikad baik sehingga dilindungi oleh undang-undang dan tidak dapat menanggung kerugian dari perkara *aquo*.
3. Menyatakan proses lelang yang dilakukan Tergugat I telah sesuai

dengan ketentuan hukum yang berlaku.

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sepenuhnya yang timbul dalam perkara ini atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

JAWABAN TERGUGAT II

A. LEGAL STANDING TERGUGAT II

Sebelum masuk pada pokok perkara Tergugat II menyampaikan kepada Majelis Hakim mengenai *legal standing* Tergugat II atas eksekusi pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam beberapa pasal Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/MK.6/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

1. Pasal 1,
 - a. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut DJKN, adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standardisasi teknis di bidang kekayaan negara, piutang negara dan lelang sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - b. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disebut KPKNL, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.
 - c. Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.
 - d. Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela.

2. Pasal 2, Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.
3. Pasal 3, Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.
4. Pasal 10, Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.
5. Pasal 12, Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
6. Pasal 24, Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum.
7. Pasal 25, Pembatalan lelang dengan putusan/penetapan pengadilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai.
8. Pasal 35 ayat (1), Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit. Selanjutnya ayat (2), Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang.
9. Pasal 37 ayat (1), Nilai Limit bersifat tidak rahasia. Selanjutnya ayat (2), Untuk Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Non Eksekusi Sukarela atas barang tidak bergerak, Nilai Limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang.
10. Pasal 39, Nilai Limit dibuat secara tertulis dan diserahkan oleh Penjual kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.
11. Pasal 54 ayat (1), Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual. Selanjutnya ayat (2), Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang.

12. Pasal 77, Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang.

Bahwa berdasarkan legal standing tersebut di atas, maka sangatlah berdasar perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sehingga sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya menurut hukum;
2. Bahwa Tergugat II mohon agar dalil-dalil yang diterapkan dalam jawaban hendaknya termuat kembali dan terbaca menjadi satu kesatuan dengan POKOK PERKARA;
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat di dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Tergugat II adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat II yang telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berupa satu paket tanah seluas 487 m2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1137 dengan luas 372 m2 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1.210 luas 115 m2 atas nama Tumini, Agus Suprpto Wibowo, Fery Handoro terletak di Desa Jenangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo yang merupakan jaminan yang diagunkan pada PT BRI Syariah (Persero) Cabang Madiun;
4. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dari Tergugat I, telah terbukti pula bahwa Tergugat I selaku Kreditur telah menyatakan bahwa Para Penggugat selaku Debitur telah cidera janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya;
5. Bahwa selanjutnya Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan :
ayat (2) "Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"

ayat (3) "Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah"

6. Bahwa sesuai dengan ketentuan peraturanperundang-undangan tersebut di atas, dikarenakan Para Penggugat selaku Debitur nyata-nyata telah cidera janji/wanprestasi, maka objek sengketa a quo yang merupakan barang jaminan terhadap Perjanjian Akad Pembiayaan Bil Wakalah Para Penggugat kepada Tergugat I dilelang oleh Tergugat II;
7. Bahwa pelelangan atas objek a quo dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Para Penggugat terhadap Tergugat I selaku penjual dalam hal pemenuhan kewajiban utang Para Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah nomor 20 tanggal 09 Oktober 2015, Akad Wakalah tentang Pembelian Barang Dalam Rangka Pembiayaan Murabahah nomor: 003/BRIS-KC-MADIUN/X/2015 tanggal 09 Oktober 2015, Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo yang berkepal " DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA " nomor 259/2016 tanggal 02 Februari 2016 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 1173/Jenangan/2015 tanggal 03 November 2015 atas nama Fery Handoro;
8. *Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui peielangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut." maka selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat II;*
9. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena lelang objek sengketa a quo nyata-nyata telah didasarkan pada ketentuan

hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Agar Para Penggugat kembali membaca di dalam pasal 11 ayat (1) akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah telah pula disebutkan “*Apabila terjadi satu/lebih peristiwa sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 akad ini, maka Bank akan memberitahukan kepada Nasabah mengenai cidera janji tersebut dan Bank memberi kesempatan kepada Nasabah untuk memulihkan keadaan selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak Bank mengetahui terjadinya peristiwa Cidera Janji*”, dan ini dibuktikan dengan adanya surat peringatan dari Bank dalam tiga kali surat peringatan yaitu, Surat nomor 044/KC-MDN/III/2017 tanggal 13 Maret 2017, kemudian surat nomor 045/KC-MDN/III/2017 tanggal 21 Maret 2017 dan surat nomor 064/KC-MDN/IV/2017 tanggal 10 April 2017 dan pula telah diberitahukan tentang pelaksanaan lelang kepada pihak Para Penggugat oleh penjual dengan surat nomor: 49/SPL/KC.MADIUN/IV/2018 tanggal 17 April 2018 dimana semua surat tersebut telah diterima oleh debitur. Hal tersebut membuktikan bahwa pihak tergugat I telah memberikan pemberitahuan atas perbuatan pihak debitur atas perbuatan cidera janji yang dilakukan dan pula telah memberi kesempatan kepada Debitur untuk melakukan pemulihan keadaan;

10. Bahwa dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, Tergugat I selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo* Tergugat II sebagai pejabat perantara lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Tergugat I;
11. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*” dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan

adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, *melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata*”;

12. Bahwa Pelaksanaan lelang tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo yang berkepalanya “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “ nomor 00259/2016 tanggal 02 Februari 2016 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 1173/Jenangan/2015 tanggal 03 November 2015 atas nama Debitor Fery Handoro, yang berbunyi:

“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. *menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian ;*
- b. *mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. *menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. *menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. *mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan*
- f. *melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”*

13. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 27 April 2018 adalah merupakan lelang

berdasarkan permohonan Saudara Fakhrurozi Bosman, Pimpinan Cabang PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Madiun, berdasarkan Surat Permohonan Lelang nomor: 33/KC-MDN/03I/2018 tanggal 19 Maret 2018;

14. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka Tergugat II kemudian melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif.

15. Bahwa karena dokumen yang diserahkan oleh kreditur/pemohon lelang telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo. Pasal 13 dan Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 (PMK 27/2016) Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang objek sengketa *a quo* dan harus menetapkan jadwal/waktu pelaksanaan lelang serta bertindak sebagai perantara lelang objek sengketa *a quo*, maka Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan jadwal lelang yaitu Surat Nomor: S- 302/WKN. 10/KNL.06/2018 tanggal 28 Maret 2018.

16. Bahwa lelang objek sengketa *a quo* juga telah diumumkan terlebih dahulu oleh Tergugat I selaku Penjual melalui Selebaran tanggal 29 Maret 2018 sebagai Pengumuman lelang pertama dan melalui "Surat Kabar Memo" pada tanggal 13 April 2018. Hal ini telah sesuai ketentuan yang diatur dalam pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: PMK- 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

17. Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* juga terlebih dahulu telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo:

- Nomor : 66/Ket-35.02/IV/2018 tanggal 11 April 2018 untuk SHM No: 1210/Jenangan;
- Nomor : 67/Ket-35.02/IV/2018 tanggal 11 April 2018 untuk

SHM No: 1137/Jenangan;

18. Bahwa selanjutnya atas pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo*, Pejabat Lelang telah membuatkan berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
19. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, dalil Para Para Penggugat yang menyatakan bahwa lelang objek sengketa *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum jelas-jelas merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali.
20. Bahwa selain itu, di dalam gugatan Para Penggugat juga sama sekali tidak disebutkan ataupun dijelaskan ketentuan hukum mana yang dilanggar dalam pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo*. Oleh karena itu, gugatan Para Penggugat yang demikian jelas hanya mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
21. Bahwa perlu Para Penggugat pahami Undang-undang Hak Tanggungan yang merupakan dasar Tergugat II melaksanakan tugas lelang atas permohonan Tergugat I merupakan undang-undang khusus yang memberikan hak relatif kepada Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (Kreditur Preferen) untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya itu apabila Debitur wanprestasi/cidera janji.
22. Bahwa hak relatif Kreditur tersebut bersifat fakultatif sebagaimana ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan kewenangan kepada Kreditur untuk mengambil pemenuhan pelunasan piutangnya tersebut baik secara parate eksekusi sebagaimana Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, secara fiat eksekusi berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang berlaku sebagai putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*vide*

Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan jo. Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan jo. Pasal 224 HIR), maupun secara penjualan dibawah tangan. Oleh karenanya eksekusi Hak Tanggungan secara parate eksekusi maupun fiat eksekusi merupakan teknis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang berdiri sendiri dan tidak saling bertentangan dan merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri untuk pengajuan proses pelaksanaannya. Sehingga pelaksanaan eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan dimaksud tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan adalah sah dan mengikat secara hukum.

23. Bahwa berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya, Tergugat II dengan tegas menolak dalil Para Penggugat baik dalam posita ataupun petitumnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, sebab tidak ada satupun perbuatan/tindakan Tergugat II yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena jelas-jelas pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
24. Bahwa oleh karenanya, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UU Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah telah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan dan hukum yang berlaku. maka berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan *“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”* Jadi dengan demikian Lelang yang dilakukan Tergugat II *tidak dapat dibatalkan* karena telah *sah secara hukum*.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan di atas, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia dapat memberikan

putusan atas perkara a *quo* sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

- ❖ Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
- ❖ Menyatakan bahwa Pelaksanaan lelang a *quo* telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- ❖ Menghukum Para Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya perkara yang timbul.

JAWABAN TERGUGAT III

Bahwa jawaban Tergugat III pada pokoknya membantah semua dalil Para Penggugat;

Bahwa selanjutnya Tergugat III memohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Tergugat III telah melaksanakan tindakannya berdasarkan itikad baik sehingga dilindungi oleh undang-undang dan tidak dapat menanggung kerugian dari perkara;
3. Menyatakan Tergugat III telah membeli aset berupa sebidang tanah dan/atau tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1137, Gambar Situasi Nomor 3/1998 seluas 372 m² dan sebidang tanah dan/atau tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1210, Surat Ukur Nomor 2/2000 seluas 115 m² secara lelang melalui aplikasi lelang internet dan telah dinyatakan sebagai pemenang lelang yang sah;
4. Menyatakan proses pembelian aset secara lelang yang dilakukan Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sepenuhnya yang timbul dalam perkara ini atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban berupa apapun, bahkan Turut Tergugat setelah perkara ini dilakukan mediasi, Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan sampai perkara ini diputus;

Bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Para Penggugat melalui kuasa hukumnya menyampaikan replik secara tertulis sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Penggugat tetap dengan dalil gugatan semula dan menolak semua alasan-alasan yang dikemukakan oleh Para Tergugat kecuali hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya.

1. TENTANG EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUUR LIBEL*),

Bahwa Tergugat I pada hal. 2-3 dalam Eksepsinya yang pada intinya menyatakan "Gugatan tidak jelas apakah masuk dalam kualifikasi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum".

Eksepsi tersebut haruslah ditolak atau dikesampingkan karena:

- a. Penggugat sepakat bahwa apabila ada pihak yang tidak melakukan kewajibannya maka pihak tersebut dikatakan telah wanprestasi, sesuai dengan kesepakatan dimana apabila terjadi perselisihan maka penyelesaiannya melalui Ketua Pengadilan Agama Ponorogo, yang mana tidak dilaksanakan oleh Tergugat I.
- b. Tergugat I tidak paham isi dari gugatan kenapa Penggugat mengajukan gugatan PMH, atas itu perlu Penggugat uraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum Para Tergugat, sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara. Berikut unsur-unsur PMH yang dilakukan oleh Para Tergugat:
 - 1.1. Ada suatu perbuatan, bahwa jelas ada perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, yaitu menjual objek milik Penggugat melalui Tergugat II.
 - 1.2. Perbuatan itu melawan hukum, bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II jelas memenuhi unsur melawan hukum karena:
 - 1.2.1. Tergugat I tidak mengabulkan permohonan perpanjangan

restruk margin dan keringanan pelunasan dari Penggugat, padahal sudah diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2015 dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 19/DSN-MUI/IV/2001.

1.2.2. Tergugat I telah melelang aset Penggugat tanpa disertai surat pemberitahuan lelang terlebih dahulu, tindakan semena-mena tersebut bertentangan dengan prinsip syariah sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 21 Tahun 2008.

1.3. Ada kesalahan dari pelaku, bahwa untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sesuai pasal 1365 KUHPerdara harus ada unsur kesengajaan.

1.3.1. Unsur kesengajaan Tergugat I yaitu

a) Telah melakukan penjualan objek dengan harga di luar batas kewajaran dan kepatutan harga lelang dimana harga tersebut tidak sesuai dengan harga objek sengketa yang sebenarnya, yang mana harga untuk kedua objek sengketa (SHM no.1137 dan SHM no. 1210) berdasarkan surat keterangan yang dikeluarkan oleh pihak kepada desa adalah sebesar Rp. 1.500.000.000, namun Tergugat I melalui Tergugat II dengan sewenang-wenang melelang objek sengketa hanya dengan harga Rp. 585.100.000.

b) Telah menjual tanpa melalui Ketua Pengadilan Agama Ponorogo, padahal sudah diatur dalam Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan dan Angka 9 dalam penjelasan Undang-undang Hak Tanggungan, Pasal 224 HIR/258 RBG, 1211 KUHPerdara, Pasal 200 Ayat (1), dan Yurisprudensi MA No. 3210.K/PDT/1984.

1.4. Ada kerugian korban, bahwa perbuatan Tergugat I secara nyata merugikan Penggugat, karena sengaja melakukan penjualan dengan harga di luar batas kewajaran dan kepatutan, tidak sesuai dengan harga objek yang sebenarnya sehingga menjadikan Penggugat sebagai korban menderita kerugian sebesar Rp. 914.900.000.

- c. Maka Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut di atas secara nyata telah menimbulkan kerugian yang dalam terhadap Para Penggugat, jadi atas segala kerugian yang diderita oleh Penggugat berlakulah pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan "*Tiap Perbuatan Melanggar Hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*";

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat tetap dengan dalil gugatan semula dan menolak semua alasan-alasan yang dikemukakan oleh Para Tergugat dalam Jawaban, kecuali hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya;
2. Bahwa segala yang terurai di gugatan mohon dianggap terulang di replik.
3. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan pada replik dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dengan replik dalam pokok perkara ini.
4. Bahwa dalil-dalil Penggugat sudah benar dan jelas menguraikan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dan Para Tergugat.
5. Bahwa atas Jawaban Tergugat I, Penggugatanggapi sebagai berikut:
 - a. Bahwa Jawaban Tergugat I Sub II angka 8-13 hal. 3-5 dalam Pokok Perkara, terdapat beberapa hal yang perlu Penggugatanggapi, yaitu:
 - 1) Jawaban Tergugat I 8, yang pada intinya menyatakan "*... berupa Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah...*" adalah salah besar apabila perikatan antara Penggugat dan Tergugat I menggunakan akad murabahah, sedangkan kedua aset tersebut adalah milik Penggugat, bagaimana mungkin Penggugat membeli aset yang telah dimilikinya. Maka akad murabahah tersebut cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum, begitu pula akte No. 20 yang dibuat dihadapan notaris Yuniantoro, SH batal demi hukum.
 - 2) Jawaban Tergugat I angka 9, yang pada intinya menyatakan "*Tergugati telah melakukan akad murabahah yang bebas dari riba*" Perbuatan Tergugat I yang menolak permohonan restrukturisasi margin dan keringanan pelunasan yang menyebabkan nisbah atau bagi hasil tersebut menjurus ke dalam riba, dimana Tergugat

I hanya mau keuntungannya saja, seharusnya keuntungan dan kerugian ditanggung secara bersama-sama.

- 3) Jawaban Tergugat I angka 10, yang pada intinya menyatakan *"Para Penggugat tidak beriktikad karena termasuk orang yang mampu membayar hutangnya"* adalah pernyataan yang ngawur malah menunjukkan Tergugat I adalah kreditur yang buruk yang tidak memperhitungkan keadaan ekonomi Para Penggugat sebagai debiturnya, bahwa permohonan restruk margin dan keringanan pelunasan menunjukkan Para Penggugat memang dalam keadaan yang tidak mampu melunasi hutangnya.
 - 4) Jawaban Tergugat I angka 11, yang hanya berdasarkan surat al-Baqarah ayat 188 menyatakan Para Penggugat telah berbuat bathil adalah tafsir yang ngawur dan keliru, malah ayat al-Quran tersebut lebih tepat apabila dituju kepada Tergugat I yang merampas aset Penggugat secara sewenang-wenang, maka Tergugat I telah melakukan perbuatan bathil;
- b. Bahwa Jawaban Tergugat I Sub III angka 14 hal. 5-6 dalam Pokok Perkara, yang serta merta menyatakan *"Penggugat I adalah nasabah yang tidak beriktikad baik sehingga Tergugat I tidak berkewajiban untuk memberikan restrukturisasi kepada Penggugat"* disini terlihat dengan jelas bahwa Tergugat I adalah kreditur yang buruk yang dengan klaim sepihak menyatakan Penggugat I sebagai nasabah yang tidak beriktikad baik tanpa menyebutkan alasan-alasannya. Selain itu Tergugat I hanya dengan keyakinannya saja menyatakan Penggugat tidak layak untuk diberikan restrukturisasi pembiayaan tanpa memberikan penjelasan atas dasar apa ketidaklayakan tersebut;
- c. Bahwa Jawaban Tergugat I Sub IV angka 15-22 hai. 6-8 dalam Pokok Perkara, terdapat beberapa hal yang perlu Penggugat tanggapi, yaitu:
- 1) Dalam jawaban angka 18 yang menyatakan *"...Penggugat I setelah diperingati sebanyak tiga kali tetap juga tidak mengindahkan kewajibannya..."* perlu Penggugat sampaikan

bahwa Penggugat bukannya tidak mengindahkan kewajibannya, namun pada saat itu Penggugat dalam posisi tidak mampu untuk melakukan kewajibannya, dikarenakan oleh dua sebab, pertama disebabkan penurunan usaha Penggugat, kedua disebabkan oleh perbuatan Tergugat I yang tidak mengabulkan permohonan restruk margin dan keringan pelunasan dari Penggugat. Sebenarnya Tergugat I sadar bahwa dalam keadaan seperti itu maka Penggugat akan kesulitan untuk melakukan pembayaran. Seharusnya Tergugat I sebagai kreditur ikut serta membantu Penggugat supaya mampu melakukan pelunasan salah satunya dengan cara mengabulkan Permohon Penggugat, jadi perbuatan Tergugat I yang tidak mengabulkan Permohon Penggugat patut diduga ada upaya dari Tergugat I untuk menempatkan Penggugat dalam posisi gagal bayar sehingga dapat menjual aset Penggugat dengan murah.

- 2) Dalam jawaban angka 19 yang menyatakan "*... proses lelang yang dilakukan telah sesuai dengan prosedur yang berlaku...*" perlu Penggugat tanggapi bahwa proses lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku, dikarenakan terdapat beberapa hal yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat I namun nyatanya tidak, pertama pelaksanaan lelang tanpa surat pemberitahuan terlebih dahulu yang mana bertentangan dengan prinsip syariah sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 21 Tahun 2008, kedua harga limit jual lelang yang terlalu rendah sehingga sangat merugikan Penggugat yang mana bertentangan dengan asas kepatutan dan keadilan, maka pelaksanaan lelang tersebut patut dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
- 3) Dalam jawaban angka 20 yang menyatakan "*...pemberian hak tanggungan telah memberikan dasar hukum yang kuat bagi Tergugat I untuk mendapatkan haknya*" disini terlihat jelas bahwa Tergugat I hanya mengutamakan haknya tanpa memperhatikan kewajibannya, yaitu mengabulkan permohonan restruk margin dan

keringanan pelunasan dari Penggugat. Bahwa untuk membentuk tatanan sosial yang baik maka hak dan kewajibannya harus berada dalam posisi yang seimbang;

- 4) Dalam jawaban angka 21 yang menyatakan "*... proses lelang pelaksanaan lelang telah berlandaskan asas efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum...*" perbuatan Tergugat I yang melakukan lelang tanpa surat pemberitahuan lelang terlebih dahulu bukanlah bentuk perbuatan yang transparan, dan juga perbuatan Tergugat I yang melelang aset Penggugat dengan limit yang jauh di bawah harga pasaran bukanlah bentuk perbuatan yang memenuhi rasa keadilan.
 - 5) Dalam jawaban angka 22 yang menyatakan "*...perbuatan Tergugat I melakukan lelang dan menentukan limit lelang adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku*" pernyataan tersebut hanya klaim sepihak karena nyatanya Tergugat I tidak dapat menyebutkan cara penilaian, kapan dilakukan penilaian dan penilaian dilakukan oleh siapa. Perlu Penggugat sampaikan bahwa harga kedua aset Penggugat tersebut berdasarkan surat keterangan yang dikeluarkan oleh pihak kepada desa adalah sebesar Rp. 1.500.000.000, maka perbuatan Tergugat I yang menetapkan harga limit sebesar Rp. 585.100.000 adalah perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan dan keadilan, dan sudah seharusnya majelis hakim mempertimbangkan surat keterangan desa tersebut sebagai alat bukti yang sah dan kuat, apabila tidak bubarkan saja Pemerintah Desa tersebut karena sudah tidak ada gunanya;
- d. Bahwa Jawaban Tergugat I Sub V angka 23 dan 24 hal. 8-9 dalam Pokok Perkara, yang pada intinya menyatakan "*...lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat dibatalkan...*" berdasarkan Pasal 4 PMK Lelang pula, bahwa pelaksanaan lelang yang tidak dapat dibatalkan adalah Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, jadi berlaku pula sebaliknya lelang yang bertentangan

dengan ketentuan yang berlaku dapat dibatalkan. Maka permohonan Tergugat I mengenai lelang tidak dapat dibatalkan adalah tidak relevan karena terdapat beberapa perbuatan Tergugat I yang bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana telah Penggugat uraikan dalam gugatan dan replik;

6. Bahwa atas jawaban Tergugat II, Penggugatanggapi sebagai berikut:
 - a. Bahwa jawaban Tergugat II angka 9-19 hal. 4-6 dalam Pokok Perkara, mengenai kewenangan eksekusi HT dan proses lelang yang dinyatakan telah sesuai prosedur, sebagaimana telah Penggugat jelaskan dalam sub 5 huruf c angka 2 hal. 5 replik ini, bahwa pelaksanaan lelang tersebut cacat hukum, maka sudah sepatutnya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Selain itu jika mengacu Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan dan Angka 9 dalam penjelasan Undang-undang Hak Tanggungan, Pasal 224 HIR/258 RBG, 1211 KUHPerdara, Pasal 200 Ayat (i) HIR, dan Yurisprudensi MA No, 3210.K/PDT/1984, maka yang berwenang melakukan eksekusi adalah Ketua Pengadilan Agama Ponorogo;
 - b. Bahwa jawaban Tergugat II angka 20-24 hal. 6-7 dalam Pokok Perkara, mengenai gugatan Penggugat dan lelang yang tidak dapat dibatalakan, bahwasanya telah jelas sekali Penggugat uraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat beserta dasar hukumnya, dimana dalam gugatan perbuatan Para Tergugat telah bertentangan dengan beberapa ketentuan, yaitu:
 - 1) Fatwa Dewan Syari'ah Nasional ketentuan Pertama Angka 6 No. 19/DSN- MUI/IV/2001
 - 2) Peraturan Bank Indonesia Pasal 18 Item E Nomor: 7/46/PBI/2005
 - 3) *Kaidah Fiqh* "Setiap utang piutang yang mendatangkan manfaat (bagi yang berpiutang, muqridh) adalah riba" *dan dalam al-Quran Surat al-Baqarah Ayat 275;*
 - 4) Pasal 1 Angka 7 dan Pasal 24 Undang-undang No. 21 Tahun 2008
 - 5) Prinsip Perbankan Syariah, Surat al-Baqoroh Ayat 188
 - 6) Asas kemanfaatan dan suka rela, sebagaimana disebutkan dalam

Surat al- Nisa Ayat 29

- 7) Asas efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang sesuai Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016
- 8) Asas keadilan, sebagaimana disebutkan dalam kaidah Fiqh "*kemudharatan harus dihilangkan*";

Maka permohonan Tergugat II mengenai lelang tidak dapat dibatalkan adalah tidak relevan karena terdapat beberapa perbuatan Tergugat II yang bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana telah Penggugat uraikan dalam gugatan dan replik;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Ponorogo yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menolak *Eksepsi* Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat kepada Para Tergugat sudah jelas dan tepat sehingga harus dinyatakan dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang benar dan adil.

Bahwa atas replik Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan duplik secara tertulis sebagai berikut:

DUPLIK TERGUGAT I

I. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (OBSCURI LIBELLI)

1. Bahwa menanggapi Replik Para Penggugat pada point 1 (satu), maka dapat Tergugat I tanggap sebagai berikut:
 - 1.1. Bahwa sudah jelas tertera di dalam Pasal 11 Akad Pembiayaan

Murabahah Bil Wakalah Nomor 20 yang dibuat dihadapan Yuniantoro, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Ponorogo tanggal 09 Oktober 2015 tentang akibat dari peristiwa cidera janji yang berbunyi:

- 1) Apabila terjadi satu atau lebih peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Akad ini, maka BANK akan memberitahukan kepada NASABAH mengenai Cidera janji tersebut dan BANK memberi kesempatan kepada NASABAH untuk memulihkan keadaan selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak BANK mengetahui terjadinya peristiwa Cidera Janji.
- 2) Dalam hal setelah lewatnya jangka waktu yang diberikan BANK kepada NASABAH sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini NASABAH tidak dapat memenuhi, melaksanakan dan memulihkan keadaan, maka BANK tanpa pemberitahuan terlebih dahulu berhak untuk menjual harta benda yang dijamin oleh NASABAH dan atau Penjamin kepada BANK sebagaimana diuraikan dalam dokumentasi jaminan, baik dibawah tangan dengan harga yang disetujui NASABAH maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh BANK.....dst.

Dengan demikian Tergugat I berhak melakukan penjualan dimuka umum (secara lelang) karena telah dipersyaratkan di dalam perjanjian dan telah disepakati oleh para pihak dalam hal ini Penggugat I.

1.2. Bahwa terkait dengan penyelesaian perselisihan apabila terjadi sengketa memang benar melalui Pengadilan Agama Ponorogo, namun dalam hal apabila jika dalam hal musyawarah untuk sepakat tidak mencapai kata sepakat, maka Pengadilan yang ditunjuk apabila para pihak hendak menyelesaikan sengketa melalui jalur pengadilan adalah hanya melalui Pengadilan Agama Ponorogo, bukan melalui Pengadilan Negeri, Pengadilan Militer, ataupun Pengadilan Tata Usaha Negara.

1.3. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat adalah tidak benar

jika Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, hal ini dapat terlihat karena Para Penggugat telah salah menerapkan aturan hukum karena Penggugat masih saja tidak paham tentang akad-akad dalam Perbankan Syariah, sudah jelas-jelas bahwa akad yang digunakan adalah Akad Murabahah Bil Wakalah dan bukan Akad Qard sebagaimana yang selalu dijadikan Para Penggugat sebagai dasar untuk memperoleh restrukturisasi. Hal ini sangat-sangat lah keliru dan bisa menyesatkan dengan pemahaman yang salah, sehingga peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2015 dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 19/DSN- MUI/IV/2001 tidak tepat dan tidak relevan jika digunakan dalam Akad Murabahah Bil Wakalah.

- 1.4. Bahwa terkait dengan Surat Pemberitahuan Lelang tidaklah mungkin Tergugat I tidak memberitahukan kepada Penggugat I karena jelas-jelas Penggugat I sendiri lah yang menandatangani tanda terima Surat Pemberitahuan Lelang tersebut pada tanggal 12 Mei 2017 (akan disampaikan pada saat pembuktian).
- 1.5. Bahwa tidak benar jika Tergugat I dikatakan sengaja menjual objek jaminan dengan harga diluar batas wajar, karena objek jaminan tersebut telah dinilai oleh penilai berdasarkan kondisi riil objek jaminan pada saat penilaian dan dapat dipertanggung jawabkan.
- 1.6. Bahwa apa yang telah disampaikan oleh Para Penggugat mengenai “menjual tanpa melalui Ketua Pengadilan Agama Ponorogo padahal sudah diatur dalam Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan dan angka 9 dalam penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan, Pasal 224 HIR/258 RBG, 1211 KUHPerdara, Pasal 200 ayat (1), dan Yurisprudensi MA Nomor : 3210.K/PDT/1984 yang dalam hal ini menyebabkan ketidakpastian hukum bagi Tergugat I padahal dalam hal ini Tergugat I adalah pihak yang nyata-nyata telah dirugikan oleh Para Penggugat. Demi terwujudnya keadilan dan kepastian hukum bagi pemegang hak tanggungan, maka dibentuklah suatu aturan guna memudahkan bagi pemegang hak tanggungan dalam melakukan eksekusi hak tanggungan, yang dituangkan dalam

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, justru pada angka 9 penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan diperjelas bahwa tidak perlunya lelang melalui Ketua Pengadilan karena didalam Sertipikat Hak Tanggungan telah terdapat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan, bunyi angka 9 tersebut adalah :

“Lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri:

- a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
- c. memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya”.

“Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura)”.

“Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adalah Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, untuk

memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap”.

Dengan demikian sejalan dengan uraian di atas dan untuk menjaga semangat dari para Pembentuk Undang-Undang yang sudah bersusah payah menuangkan ide, pikiran, tenaga dan waktunya untuk merumuskan sampai dengan terbentuknya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka dimohonkan kepada Majelis Hakim agar Yurisprudensi yang menyatakan lelang harus melalui fiat pengadilan dianggap sudah tidak relevan lagi karena sudah diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah jo. Pasal 6 huruf (e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur tentang **parate eksekusi**.

Dengan demikian dalam perkara *aquo*, Tergugat I tidak dapat dikategorikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena nyata-nyata Tergugat I lah yang telah dirugikan akibat perbuatan wanprestasi Para Penggugat dan Tergugat I bertetap pada jawaban terdahulu tertanggal 12 November 2019 yang menyatakan bahwa urusan lelang diatur dalam perjanjian sehingga Para Penggugat yang mengajukan Gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum adalah logika yang sangat keliru dan menyesatkan, karena seharusnya Gugatan diajukan berdasarkan wanprestasi. Maka dengan demikian Gugatan Para Penggugat menjadi Tidak Jelas dan Kabur, maka sudah selayaknya Gugatan Para Penggugat untuk Ditolak.

DALAM POKOK PERKARA

- ii. PROSEDUR PEMBIAYAAN DARI TERGUGAT I SELURUHNYA TELAH DILAKUKAN BERDASARKAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU DAN TELAH SESUAI DENGAN PRINSIP SYARIAH, MAKA TELAH SESUAI DENGAN PRINSIP ITIKAD BAIK SEHINGGA TIDAK DAPAT MENANGGUNG KERUGIAN DAN JUSTRU SECARA HUKUM WAJIB

UNTUK DILINDUNGI JUSTRU PARA PENGGUGATLAH YANG TIDAK MEMILIKI ITIKAD BAIK.

2. Bahwa menanggapi Replik Para Penggugat pada huruf (a) pada pokok perkara, maka dapat Tergugat I tanggap sebagai berikut:

2.1. Bahwa seperti yang telah Tergugat I sampaikan, Para Penggugat tidak paham, tidak mengerti mengenai akad-akad yang dipergunakan dalam Perbankan Syariah dan bagaimana penerapannya, karena jelas-jelas akad yang digunakan antara Tergugat I dan Penggugat I adalah Akad Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* Nomor 20 yang dibuat dihadapan Yuniantoro, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Ponorogo tanggal 09 Oktober 2015, salah besarnya dimana? Padahal yang menjadi objek jual beli bukanlah asset milik Penggugat I melainkan barang yang telah disepakati yang akan dipakai sebagai modal kerja Penggugat I, sedangkan asset Para Penggugat adalah sebagai jaminan hutang atas pembiayaan modal kerja tersebut, sehingga Para Penggugat telah salah kaprah dalam memahami akad-akad syariah yang nantinya karena salah kaprah tersebut dapat menyesatkan pemahaman orang lain;

2.2. Inilah jadinya jika Para Penggugat tidak paham mengenai akad-akad syariah, silahkan Para Penggugat untuk membaca dan memahami secara bersama-sama Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Jelas di Fatwa tersebut disebutkan pada Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah angka 6 yang berbunyi "*Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya...dst, sehingga Tergugat I tidak menyalahi ketentuan Fatwa DSN tersebut terkait dengan keuntungan yang dipermasalahkan Para Penggugat. Jika Para Penggugat ingin keuntungan dan kerugian ditanggung secara bersama-sama, hal tersebut bisa saja jika akad yang dijadikan landasan adalah akad Musyarakah silahkan baca Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor*

08/DSN-MUI/V/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah dimana diatur ketentuan mengenai keuntungan dan kerugian dibagi secara proporsional.

2.3. Bahwa memang benar Para Penggugat adalah orang yang mampu untuk melunasi hutang hal ini dibuktikan dengan dijaminkannya asset milik Para Penggugat untuk menjamin hutang Pengugat I apabila Penggugat I gagal bayar yaitu berupa :

- Sebidang tanah dan/atau tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1137, Gambar Situasi Nomor 3/1998, seluas 372 m² yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo pada tanggal 3 Desember 1998 yang terletak di Desa Jenangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, terdaftar atas nama Para Penggugat.
- Sebidang tanah dan/atau tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1210, Surat Ukur Nomor 2/2000, seluas 115 m² yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo pada tanggal 3 Mei 2000 yang terletak di Desa Jenangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, terdaftar atas nama Para Penggugat.

Dengan demikian tidak ada alasan bagi Para Penggugat untuk tidak melunasi hutangnya kepada Tergugat I. Bukankah menyelesaikan hutang itu lebih utama daripada menunda-nunda padahal orang tersebut mampu, hal ini dapat terlihat didalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah bahwa berdasarkan :

QS : Al Maidah : 1 yang artinya “ Hai Orang-orang yang beriman, Penuhilah akad-akad itu...”

Hadis Nabi riwayat Jama'ah “ Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman...”

Hadis Nabi riwayat Nasa'i, Abu Dawud, Ibnu Majah, dan Ahmad

: “Menunda- nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya”

2.4. Bahwa Tergugat I tidak merampas aset Para Penggugat secara sewenang-wenang sebagaimana yang Para Penggugat dalilkan karena semua prosedur pembiayaan sampai dengan lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Justru memang benar Para Penggugat lah yang telah berbuat *bathil* karena Tergugat I adalah institusi Perbankan Syariah yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah yang diawasi pula oleh Dewan Pengawas Syariah yang mana Tergugat I menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan kemudian menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk Pembiayaan. Seharusnya setiap nasabah simpanan mendapatkan bagi hasil atas usaha yang dijalankan oleh Tergugat I, dengan tidak dipenuhinya kewajiban Penggugat I bahkan dapat dikatakan sebagai nasabah macet, maka hal tersebut telah mendzolimi para nasabah simpanan yang telah mempercayakan simpanan nya kepada Tergugat I yang dalam hal ini bukan satu nasabah saja melainkan jutaan nasabah yang telah di dzolimi oleh Para Penggugat;

Dengan demikian berdasarkan uraian yang telah disampaikan oleh Tergugat I diatas, maka dalam hal ini seluruh proses pembiayaan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan telah pula sesuai dengan prinsip syariah, sehingga Tergugat I telah sesuai dengan prinsip itikad baik, sehingga Tergugat I tidak dapat menanggung kerugian atau mengganti kerugian sebagaimana permintaan Para Penggugat JUSTRU Para Penggugat lah yang tidak memiliki itikad baik karena menunda - nunda pembayaran hutang kepada Tergugat I;

3. Bahwa terhadap dalil Tergugat I mengenai “*Penggugat I merupakan nasabah yang tidak beritikad baik maka permintaan Para Penggugat pada petitum terkait dengan putusan serta merta (uitvoebar bij voorraad)*” tidak ditanggapi oleh Para Penggugat yang artinya Para

Penggugat menyetujui seluruh dalil yang telah disampaikan oleh Tergugat I. Dengan demikian sudah sepatutnya permohonan *Uitvoerbaar Bij Voorrad* tersebut Ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Ponorogo;

III. PENGGUGAT I ADALAH NASABAH YANG TIDAK BERITIKAD BAIK SEHINGGA TERGUGAT I TIDAK BERKEWAJIBAN UNTUK MEMBERIKAN RESTRUKTURISASI KEPADA PENGGUGAT

4. Bahwa menanggapi Replik Para Penggugat pada huruf (b) pada pokok perkara maka Tergugat I bertetap dengan jawaban terdahulu yang menyatakan bahwa setiap BANK khususnya yang bergerak di Perbankan Syariah memiliki kebijakan internal terkait dengan pemberian restrukturisasi dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan prinsip syariah sebagaimana diatur didalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah di dalam Pasal 54 tentang Restrukturisasi Pembiayaan yang berbunyi :

Pasal 54 :

“Restrukturisasi Pembiayaan wajib memenuhi prinsip kehati-hatian dan Prinsip Syariah.

Dengan demikian berdasarkan Pasal 54 tersebut, BANK Syariah tidak serta merta dengan mudahnya memberikan restrukturisasi kepada nasabah yang kurang lancar atau macet melainkan harus dengan proses analisa terlebih dahulu terkait dengan kelayakan pemberian restrukturisasi sehingga terhadap fasilitas pembiayaan Penggugat I, Tergugat I memiliki keyakinan untuk tidak memberikan restrukturisasi pembiayaan kepada Penggugat I;

IV. AGUNAN YANG MENJADI JAMINAN TELAH DIKAT HAK TANGGUNGAN SEHINGGA TERGUGAT I BERHAK MELAKUKAN LELANG APABILA PENGGUGAT I WANPRESTASI

5. Bahwa menanggapi replik Para Penggugat pada huruf (c) pada pokok perkara, maka dapat Tergugat I tanggapi sebagai berikut :
 - 5.1. Bahwa ketidakmampuan Penggugat I dalam membayar angsuran

yang sampai dengan diterbitkan surat peringatan tidak lah tepat jika disangkut pautkan dengan tidak diberikannya restrukturisasi kepada Penggugat I, karena diakau sendiri hal tersebut dikarenakan penurunan usaha dan antara tidak membayar angsuran dan tidak diberikannya restrukturisasi adalah dua hal yang berbeda sehingga tidak dapat disangkut pautkan antara keduanya, sehingga tidak tepat alasan Penggugat I untuk tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I dengan menggunakan alasan karena tidak diberikannya restrukturisasi.

- 5.2. Bahwa perlu Tergugat I jelaskan kembali semua prosedur lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku hal ini dibuktikan dengan telah diberitahukannya pemberitahuan lelang kepada Penggugat I yang nyata-nyata telah ditandatangani sendiri oleh Penggugat I di lembar tanda terima pemberitahuan lelang tersebut, sehingga tidak ada alasan lagi untuk menyanggah hal tersebut. Bahwa jika Para Penggugat menyangkut pautkan dengan asas kepatutan dan keadilan maka Tergugat I juga berhak untuk mendapatkan keadilan karena atas perbuatan Penggugat I yang tidak membayar angsuran menyebabkan Tergugat I mengalami kerugian dan kredibilitas Tergugat I rusak di mata masyarakat umum dan pengawas Perbankan.
- 5.3. Bahwa mengenai Hak Tanggungan, apa yang tercantum pada isi Akta Pemberian Hak Tanggungan seluruhnya adalah telah sesuai dengan apa yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan didalam akta tersebut memberikan hak dan kewenangan kepada Tergugat I untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan apabila nasabah ingkar janji maka atas amanat Undang-Undang tersebut, Tergugat I diberikan hak untuk menjual agunan melalui pelelangan umum sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Adapun yang dimaksud dengan Pasal

6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan :

“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 asset tersebut.”

Jika Para Penggugat tidak setuju terhadap dasar hukum tersebut atau merasa dirugikan atas dasar hukum tersebut yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka silahkan saja Para Penggugat melakukan judicial review ke Mahkamah Agung atau Mahkamah Konstitusi

5.4. Bahwa Tergugat I telah melaksanakan proses berlandaskan asas efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum, maka hal tersebut pastilah telah dilakukan oleh Tergugat I, karena dalam hal pelaksanaan lelang seluruh proses lelang telah dipenuhi oleh Tergugat I termasuk dengan telah diberitahukannya melalui surat pemberitahuan lelang yang diterima sendiri oleh Penggugat I yang artinya bahwa seluruh proses telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga Tergugat II menerbitkan Risalah Lelang 150/50/2018 tanggal 27 April 2018 dan telah memberikan kepastian hukum bagi Tergugat I karena dalam hal ini Tergugat I telah dirugikan oleh Penggugat I.

5.5. Bahwa perlu Tergugat I terangkan kembali dalam penentuan nilai limit lelang, Tergugat I berpedoman pada Pasal 1 ayat (28):

“Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual”

Menunjuk Pasal 1 ayat (28) yang dimaksud Penjual adalah sebagaimana diatur didalam Pasal 1 ayat (19) yang berbunyi:

“Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi

yang berdasarkan peraturan perundang undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang";

Dengan demikian Tergugat I yang merupakan badan hukum dan sebagai pemegang hak tanggungan berwenang untuk menjual barang secara lelang karena telah diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sehingga perbuatan Tergugat I melakukan lelang dan menentukan limit lelang adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

V. LELANG YANG TELAH DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I MELALUI TERGUGAT II TELAH SESUAI PROSEDUR HUKUM YANG BERLAKU DAN TIDAK DAPAT DIBATALKAN

6. Bahwa menanggapi Replik Para Penggugat pada huruf (d) pada pokok perkara maka Tergugat I bertetap dengan jawaban terdahulu yang menyatakan lelang yang dilakukan untuk pemenuhan dan pelunasan kewajiban Penggugat I sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor 150/50/2018 tanggal 27 April 2018 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat dibatalkan. Adapun ketentuan tersebut menyatakan sebagai berikut:

Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/Pmk.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan."

7. Bahwa sudah jelas lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II sudah sesuai prosedur sehingga tidak ada alasan untuk membatalkannya dan tidak masuk akal jika Para Penggugat berasumsi dengan tidak didasarkan pada aturan hukum yang berlaku yang menyatakan ketentuan Pasal 4 tersebut dapat berlaku sebaliknya karena sudah jelas aturan mengenai lelang diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan

Lelang. Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh Tergugat I di atas, mohon kiranya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima.

Berdasarkan seluruh dalil-dalil serta fakta hukum yang diuraikan diatas, Tergugat I memohon kepada Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagaimana tersebut dalam jawaban Tergugat I di atas;

DUPLIK TERGUGAT II

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat pada surat gugatannya maupun Repliknya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II dengan tegas tetap pada Jawaban semula bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT terhadap objek *a quo* telah sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga sah dan benar serta tidak dapat dibatalkan.
3. Bahwa Tergugat II hanya akan menanggapi replik Penggugat yang berkenaan dengan pelaksanaan lelang serta menganggap apa yang telah dikemukakan Tergugat II dalam Jawaban namun tidak ditanggapi/tidak dijawab oleh Penggugat maka hal tersebut telah dianggap benar dan diakui oleh Penggugat.
4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Replik Penggugat angka 6 point a dan b adalah sebagai berikut :
 - 4.1. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat di dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Tergugat II adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat II yang telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berupa satu paket tanah seluas 487 m² berikut bangunan yang berdiri diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1137 dengan luas 372 m² dan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1.210 luas 115 m² atas nama Tumini, Agus

Suprpto Wibowo, Fery Handoro terletak di Desa Jenangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo yang merupakan jaminan yang diagunkan pada PT BRI Syariah (Persero) Cabang Madiun;

- 4.2. Bahwa perlu Para Penggugat pahami Undang-undang Hak Tanggungan yang merupakan dasar Tergugat II melaksanakan tugas lelang atas permohonan Tergugat I merupakan undang-undang khusus yang memberikan hak relatif kepada Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (Kreditur Preferen) untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya itu apabila Debitur wanprestasi/cidera janji.
- 4.3. Bahwa hak relatif Kreditur tersebut bersifat fakultatif sebagaimana ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan kewenangan kepada Kreditur untuk mengambil pemenuhan pelunasan piutangnya tersebut baik secara parate eksekusi sebagaimana Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, secara fiat eksekusi berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang berlaku sebagai putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*vide* Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan jo. Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan jo. Pasal 224 HIR), maupun secara penjualan dibawah tangan. Oleh karenanya eksekusi Hak Tanggungan secara parate eksekusi maupun fiat eksekusi merupakan teknis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang berdiri sendiri dan tidak saling bertentangan dan merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri untuk pengajuan proses pelaksanaannya. Sehingga pelaksanaan eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan dimaksud **tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan** adalah sah dan mengikat secara hukum.

- 4.4. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dari Tergugat I, telah terbukti pula bahwa Tergugat I selaku Kreditur telah menyatakan bahwa Para Penggugat selaku Debitur telah cidera janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya;
- 4.5. Bahwa selanjutnya Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan:
- ayat (2) *“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.”*
- ayat (3) *“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.”*
- 4.6. Bahwa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut di atas, dikarenakan Para Penggugat selaku Debitur nyata-nyata telah cidera janji/wanprestasi, maka objek sengketa *a quo* yang merupakan barang jaminan terhadap Perjanjian Akad Pembiayaan Bil Wakalah Para Penggugat kepada Tergugat I dilelang oleh Tergugat II;
- 4.7. Bahwa pelelangan atas objek *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Para Penggugat terhadap Tergugat I selaku penjual dalam hal pemenuhan kewajiban utang Para Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah nomor 20 tanggal 09 Oktober 2015, Akad Wakalah tentang Pembelian Barang Dalam Rangka Pembiayaan Murabahah nomor: 003/BRIS-KC-MADIUN/X/2015 tanggal 09 Oktober 2015, Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo yang berkepalanya “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “ nomor 259/2016 tanggal 02 Februari 2016 dengan Akta Pemberian

Hak Tanggungan nomor 1173/Jenangan/2015 tanggal 03 November 2015 atas nama Fery Handoro;

- 4.8. Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”* maka selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat II;
- 4.9. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena lelang objek sengketa *a quo* nyata-nyata telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Agar Para Penggugat kembali membaca di dalam pasal 11 ayat (1) akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah telah pula disebutkan *“ Apabila terjadi satu/lebih peristiwa sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 akad ini, maka Bank akan memberitahukan kepada Nasabah mengenai cidera janji tersebut dan Bank memberi kesempatan kepada Nasabah untuk memulihkan keadaan selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak Bank mengetahui terjadinya peristiwa Cidera Janji”*, dan ini dibuktikan dengan adanya surat peringatan dari Bank dalam tiga kali surat peringatan yaitu, Surat nomor 044/KC-MDN/III/2017 tanggal 13 Maret 2017, kemudian surat nomor 045/KC-MDN/III/2017 tanggal 21 Maret 2017 dan surat nomor 064/KC-MDN/IV/2017 tanggal 10 April 2017 dan pula telah diberitahukan tentang pelaksanaan lelang kepada pihak Para Penggugat oleh penjual dengan surat nomor: 49/SPL/KC.MADIUN/IV/2018 tanggal 17 April 2018 dimana semua surat tersebut telah diterima oleh debitur. Hal tersebut membuktikan bahwa pihak tergugat I telah memberikan pemberitahuan atas perbuatan pihak debitur atas perbuatan cidera janji yang dilakukan

dan pula telah memberi kesempatan kepada Debitur untuk melakukan pemulihan keadaan;

- 4.10. Bahwa dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, Tergugat I selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo* Tergugat II sebagai pejabat perantara lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Tergugat I;
- 4.11. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "***Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa***" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, *melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata*";
- 4.12. Bahwa Pelaksanaan lelang tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA " nomor 00259/2016 tanggal 02 Februari 2016 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 1173/Jenangan/2015 tanggal 03 November 2015 atas nama Debitur Fery Handoro, yang berbunyi: "*Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima*

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

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian ;*
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan*
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”*

4.13. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 27 April 2018 adalah merupakan lelang berdasarkan permohonan Saudara Fakhrurozi Bosman, Pimpinan Cabang PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Madiun, berdasarkan Surat Permohonan Lelang nomor: 33/KC-MDN/03I/2018 tanggal 19 Maret 2018;

4.14. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka Tergugat II kemudian melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif.

4.15. Bahwa karena dokumen yang diserahkan oleh kreditur/pemohon lelang telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189

sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo. Pasal 13 dan Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 (PMK 27/2016) Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, **bahwa** Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang objek sengketa *a quo* dan harus menetapkan jadwal/waktu pelaksanaan lelang serta bertindak sebagai perantara lelang objek sengketa *a quo*, maka Tergugat II menerbitkan Surat penetapan jadwal lelang yaitu Surat Nomor: S-302/WKN.10/KNL.06/2018 tanggal 28 Maret 2018.

- 4.16. Bahwa lelang objek sengketa *a quo* juga telah diumumkan terlebih dahulu oleh Tergugat I selaku Penjual melalui Selebaran tanggal 29 Maret 2018 sebagai Pengumuman lelang pertama dan melalui "Surat Kabar Memo" pada tanggal 13 April 2018. Hal ini telah sesuai ketentuan yang diatur dalam pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : PMK- 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 4.17. Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* juga terlebih dahulu telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo:
 - Nomor : 66/Ket-35.02/IV/2018 tanggal 11 April 2018 untuk SHM No: 1210/Jenangan;
 - Nomor : 67/Ket-35.02/IV/2018 tanggal 11 April 2018 untuk SHM No: 1137/Jenangan;
- 4.18. Bahwa selanjutnya atas pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo*, Pejabat Lelang telah membuatkan berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
- 4.19. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, dalil Para Para Penggugat yang menyatakan bahwa lelang objek sengketa *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum jelas-jelas

merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali.

- 4.20. Bahwa selain itu, di dalam gugatan Para Penggugat juga sama sekali tidak disebutkan ataupun dijelaskan ketentuan hukum mana yang dilanggar dalam pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo*. Oleh karena itu, gugatan Para Penggugat yang demikian jelas hanya mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
- 4.21. Bahwa berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya, Tergugat II dengan tegas menolak dalil Para Para Penggugat baik dalam posita ataupun petitumnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, **sebab tidak ada satupun perbuatan/tindakan Tergugat II yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum** sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 *jo.* Pasal 1366 *jo.* Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena jelas-jelas pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 4.22. Bahwa oleh karenanya, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UU Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah telah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan dan hukum yang berlaku, maka berdasarkan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan** halaman 149 dengan tegas menyatakan **“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”** Jadi dengan demikian Lelang yang dilakukan Tergugat II **tidak dapat dibatalkan** karena telah **sah secara hukum**.

5. Bahwa terhadap dalil-dalil Replik Penggugat selain dan selebihnya, diluar masalah pevelangan, Tergugat II tidak menanggapi karena bukan kewenangan Tergugat II untuk menjawabnya.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan di atas, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia dapat memberikan putusan atas perkara a quo yang amarnya sebagaimana tersebut dalam jawaban Tergugat II di atas.

Bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat-alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Fery Handoro (Penggugat I) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Ponorogo Nomor : 3576010301820002 tanggal 07 Oktober 2012, bermaterai cukup, yang diberi tanda (P.1);
2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3502183001120009 atas nama Kepala Keluarga Fery Handoro yang dikeluarkan Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Ponorogo tanggal 20 Mei 2014, bermaterai cukup, yang diberi tanda (P.2);
3. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3502182410010808 atas nama Kepala Keluarga Tumini yang dikeluarkan Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Ponorogo tanggal 23 Mei 2012, bermaterai cukup, yang diberi tanda (P.3);
4. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1137 Desa Jenangan Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo Propinsi Jawa Timur, atas nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya Sugito, untuk sertipikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo tanggal 03 Desember 1998, bermaterai cukup, namun Penggugat tidak bisa menunjukkan aslinya, yang diberi tanda (P.4);
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1210 Desa Jenangan Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo Propinsi Jawa Timur, atas nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya Sugito, untuk sertipikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo

tanggal 03 Mei 2000, bermaterai cukup, namun Penggugat tidak bisa menunjukkan aslinya, yang diberi tanda (P.5);

6. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 474/415/405.32.2.03/2019 tanggal 26 Agustus 2019 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Jenangan Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo, yang menerangkan bahwa tanah atas nama Sugito (Alm.) yang terletak di RT.004 RW.001 Dukuh Gogokalang Desa Jenangan Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo sesuai harga standar kami nilai (taksasi/taksir) harga per meter persegi (m²) untuk tanah tersebut sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah). Bukti tersebut telah bermaterai cukup, yang diberi tanda (P.6);
7. Fotokopi Laporan Penilaian Properti Tanah dan Bangunan atas nama Pemberi Tugas Tumini, No. Laporan 00166/2.0133-01/PI/12/0363/1/X/2019 tanggal 03 Oktober 2019, lokasi properti Jl. Raya Jenangan, Dukuh Gogokalang RT.004 RW.001 Desa Jenangan Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo, yang dibuat oleh KJPP Wawat Jatmika dan Rekan, Kantor Jasa Penilai Publik Penilai Bisnis dan Properti, Wilayah Kerja Negara Republik Indonesia Cabang Surabaya, Bukti tersebut telah bermaterai cukup, yang diberi tanda (P.7);
8. Fotokopi surat Pernyataan Jual Beli Tanah An. Tumilah, tertanggal 19 Juni 2007, bermaterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena menurut keterangan Penggugat dapatnya surat berupa fotokopi, yang diberi tanda (P.8);
9. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Tanah An. Tumilah, tertanggal 17 September 2009, bermaterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena menurut keterangan Penggugat dapatnya surat berupa fotokopi, yang diberi tanda (P.9);

Bahwa selain alat bukti surat, Penggugat juga mengajukan alat bukti saksi, bernama :

Misdianto bin Atmorejo, umur 62 tahun, agama Islam, pekerjaan petani, tempat kediaman di Dukuh Gogokalang RT.02 RW. 02 Desa Jenangan Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo.

Kuasa hukum Penggugat menyatakan bahwa saksi akan memberikan keterangan terkait dengan harga tanah. Selanjutnya di depan sidang di bawah sumpah, saksi memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat karena saksi sebagai tetangga mereka;
- Bahwa Penggugat I bekerja sebagai wirausaha toko sembako;
- Bahwa saksi tahu Para Penggugat memiliki dua bidang tanah terletak di Dukuh Gogokalang RT.04 RW.01 Desa Jenangan Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo;
- Bahwa tanah Penggugat tersebut berada di dekat jalan besar (aspalan) ke arah Ngebel. Tanah tersebut sebagian ada bangunan rumah, dan sebagian tanah kosong;
- Bahwa di lingkungan tanah Penggugat tersebut harga tanah per meternya bisa mencapai sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), namun sampai sekarang belum pernah ada tanah di sekitar tanah Penggugat yang dijual per meternya Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
- Bahwa saksi mempunyai tanah yang letaknya di belakang kurang lebih berjarak 100 meter dari tanah Penggugat dengan ukuran 8 x 35 m = 280 m² tetapi hanya ditawarkan Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah). Jadi per meternya hanya Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah Penggugat tersebut dijadikan jaminan pinjaman pada Bank atau tidak, saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa sekitar 1 tahun yang lalu saksi pernah melihat pada tanah milik Penggugat tersebut ditempeli Plang merah di dinding rumahnya, tetapi hanya sebentar, sekarang sudah tidak ada lagi tulisan dimaksud, dan saksi juga tidak tahu isi tulisan plang merah dimaksud karena saksi tidak memperhatikan;
- Bahwa saksi tidak tahu status tanah Penggugat tersebut, apakah sudah di lelang atau belum, bahkan saksi juga tidak tahu apakah tanah tersebut dijadikan sebagai agunan pinjaman di Bank atau tidak. Yang jelas tanah dan bangunan tersebut masih dikuasai oleh Penggugat;

Bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil jawaban/ bantahannya, Tergugat I mengajukan alat-alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Permohonan Pembiayaan An. Fery Handoro, tanggal (kosong), bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda (TI.1);
2. Fotokopi Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan, Nomor: 003/SP3/KC-MADIUN/10/2015 tanggal 09 Oktober 2015 An. Nasabah Fery Handoro, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda (TI.2);
3. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 20 tanggal 9 Oktober 2015, yang dibuat di hadapan Notaris YUNIANTORO, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda (TI.3);
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1137 Desa Jenangan Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo Propinsi Jawa Timur, atas nama Pemegang Hak Milik Tumini, Agus Suprpto Widodo dan Fery Handoro, bermaterai cukup, yang diberi tanda (TI.4);
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1210 Desa Jenangan Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo Propinsi Jawa Timur, atas nama Pemegang Hak Milik Tumini, Agus Suprpto Widodo dan Fery Handoro, bermaterai cukup, yang diberi tanda (TI.5);
6. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1173/Jenangan/2015 tanggal 03 Nopember 2015, bermaterai cukup, yang diberi tanda (TI.6);
7. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00259/2016 Kabupaten Ponorogo Propinsi Jawa Timur, atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank BRI Syari'ah Berkedudukan di Jakarta Pusat, bermaterai cukup, yang diberi tanda (TI.7);
8. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 044/KC-MDN/III/2017 tanggal 13 Maret 2017 dari PT. Bank BRI Syari'ah Cabang Madiun kepada Fery Handoro d/a Dukuh Gogokalang RT.04 RW.01 Jenangan Ponorogo, bermaterai cukup, yang diberi tanda (TI.8);

9. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor 045/KC-MDN/III/2017 tanggal 21 Maret 2017 dari PT. Bank BRI Syari'ah Cabang Madiun kepada Fery Handoro d/a Dukuh Gogokalang RT.04 RW.01 Jenangan Ponorogo, bermaterai cukup, yang diberi tanda (TI.9);
10. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 064/KC-MDN/IV/2017 tanggal 10 April 2017 dari PT. Bank BRI Syari'ah Cabang Madiun kepada Fery Handoro d/a Dukuh Gogokalang RT.04 RW.01 Jenangan Ponorogo, bermaterai cukup, yang diberi tanda (TI.10);
11. Fotokopi Bukti Serah Terima Surat Pemberitahuan Pendaftaran Lelang, Nomor: 090/SPPL/KC.MDN/V/2017 tertanggal 12 Mei 2017 yang ditujukan kepada Tergugat I dan telah diterima sendiri oleh Tergugat I, bermaterai cukup, yang diberi tanda (TI.11);
12. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor: 150/20/2018 yang tandatangani oleh Kepala Kantor KPKNL Madiun tanggal 19 Juli 2019, bermaterai cukup, yang diberi tanda (TI.12);
13. Fotokopi Rekening Koran per Tanggal, cetakan tanggal 30 Desember 2019 tentang Pembayaran Angsuran dan Rinciannya, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda (TI.13);
14. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor /KC-MADIUN/03/2018 yang ditandatangani Pimpinan Cabang PT.Bank BRI Syari'ah Kantor Cabang Madiun tanggal 19 Maret 2018 ditujukan kepada KPKNL Madiun, bermaterai cukup, yang diberi tanda (TI.14);
15. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 29 Maret 2018, bermaterai cukup, yang diberi tanda (TI.15);
16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2018, letak obyek wajib pajak 00063 Desa Jenangan Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo, nama dan alamat wajib pajak Sugito Gogokalang RT. RW. Jenangan Kab. Ponorogo, bermaterai cukup, yang diberi tanda (TI.16);
17. Fotokopi Rekening Koran An. Fery Handoro, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda (TI.17);

18. Fotokopi Daftar Barang Yang Akan Dilelang An. Fery Handoro, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda (TI.18);

Bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil jawaban/bantahannya, Tergugat II mengajukan alat-alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Nomor : 33/KC-MADIUN/03/2018 tanggal 19 Maret 2018 tentang Permohonan Lelang Hak Tanggungan serta Surat Pengantar SKPT, yang menerangkan bahwa Tergugat II melaksanakan lelang terhadap obyek sengketa atas permohonan dari PT. BRI Syariah Kantor Cabang Madiun (Tergugat I), bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda (TII.1);
2. Fotokopi Daftar Barang-barang Penggugat I yang dilelang berisi jumlah hutang dan nilai limit tanggal 19 Maret 2018, yang menerangkan bahwa Penggugat mempunyai tunggakan hutang dengan total kewajiban sebesar Rp. 625.000.000,00 dan menunjukkan serta membuktikan bahwa nilai limit obyek yang dilelang merupakan tanggung jawab dari PT. BRI Syariah Kantor Cabang Madiun (Tergugat I), bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda (TII.2);
3. Fotokopi Surat Pernyataan dari Pimpinan Cabang PT BRI Syariah Kantor Cabang Madiun tanggal 19 Maret 2018, yang menunjukkan bahwa debitur (Penggugat I) cidera janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajiban kreditnya kepada PT. BRI Syariah Kantor Cabang Madiun (Tergugat I), bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda (TII.3);
4. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 1173/JENANGAN/2015, yang menerangkan bahwa dalam Sertifikat Hak Tanggungan tersebut tercatat Sertifikat Hak Milik Nomor 1137 dan SHM Nomor 1210 atas nama Penggugat telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I atas nama PT. BRI Syariah Kantor Cabang Madiun (Tergugat I), bermaterai cukup, yang diberi tanda (TII.4);
5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 00259/2016, yang membuktikan bahwa dalam Sertifikat Hak Tanggungan tersebut tercatat bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1137 dan SHM Nomor 1210 atas nama

- Penggugat telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I atas nama PT. BRI Syariah Kantor Cabang Madiun (Tergugat I), bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda (TII.5);
6. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 044/KC-MDN/III/2017 tanggal 13 Maret 2017, yang menerangkan bahwa melalui surat-surat tersebut PT. BRI Syariah Kantor Cabang Madiun (Tergugat I) telah melakukan peringatan kepada Peggugat untuk menyelesaikan hutangnya, bermaterai cukup, yang diberi tanda (TII.6);
 7. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor 045/KC-MDN/III/2017 tanggal 21 Maret 2017, yang menerangkan bahwa melalui surat-surat tersebut PT. BRI Syariah Kantor Cabang Madiun (Tergugat I) telah melakukan peringatan kepada Peggugat untuk menyelesaikan hutangnya, bermaterai cukup, yang diberi tanda (TII.7);
 8. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 064/KC-MDN/IV/2017 tanggal 10 April 2017, yang menerangkan bahwa melalui surat-surat tersebut PT. BRI Syariah Kantor Cabang Madiun (Tergugat I) telah melakukan peringatan kepada Peggugat untuk menyelesaikan hutangnya, bermaterai cukup, yang diberi tanda (TII.8);
 9. Fotokopi Surat Nomor : 49/SPL/KC.MDN/IV/2018 tanggal 17 April 2018 perihal Surat Pemberitahuan Lelang, yang menerangkan bahwa PT. BRI Syariah Kantor Cabang Madiun (Tergugat I) telah memberitahukan perihal rencana pelaksanaan lelang obyek sengketa kepada Peggugat selaku debitur, bermaterai cukup, yang diberi tanda (TII.9);
 10. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun Nomor : S-302/WKN.10/KNL.06/2018 tanggal 28 Maret 2018, perihal Penetapan Jadwal Lelang, yang menunjukkan bahwa Tegugat II telah menetapkan rencana penjualan dimuka umum/lelang terhadap objek sengketa, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda (TII.10);
 11. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 29 Maret 2018, yang menerangkan bahwa rencana penjualan dimuka umum/lelang terhadap objek sengketa telah diumumkan kepada khalayak ramai guna

memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda (TII.11);

12. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian Koran Memo tanggal 13 April 2018, yang menerangkan bahwa rencana penjualan dimuka umum/lelang terhadap objek sengketa telah diumumkan kepada khalayak ramai guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda (TII.12);
13. Fotokopi Ralat Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian Koran Memo tanggal 25 April 2018, yang menerangkan bahwa rencana penjualan dimuka umum/lelang terhadap objek sengketa telah diumumkan kepada khalayak ramai guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda (TII.13);
14. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 66/Ket-35.02/IV/2018 tanggal 11 April 2018 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo, yang menerangkan bahwa objek sengketa yang dilelang statusnya dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama kepada PT BRI Syariah Kantor Cabang Madiun (Tergugat I), bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda (TII.14);
15. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 67/Ket-35.02/IV/2018 tanggal 11 April 2018 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo, yang menerangkan bahwa objek sengketa yang dilelang statusnya dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama kepada PT BRI Syariah Kantor Cabang Madiun

(Tergugat I), bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda (TII.15);

16. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 150/50/2018 tanggal 27 April 2018, yang menerangkan bahwa risalah lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda (TII.16);

Bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti apapun, sedang Tergugat III menyatakan mencukupkan dengan alat-alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa tentang Permohonan Sita Jaminan atas objek Hak Tanggungan atas perkawa aquo, Majelis telah menjatuhkan Putusan Sela, Nomor 1468/Pdt.G/2019/PA.PO. tanggal 4 Februari 2020 yang amarnya "Menolak permohonan Sita Jaminan Para Penggugat";

Bahwa Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis pada sidang tanggal 18 Februari 2020, sedang Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka ditunjuk segala hal sebagaimana yang tercantum dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari isi putusan ini.

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah terurai diatas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Para Tergugat telah hadir di persidangan, baik hadir secara pribadi maupun dengan didampingi dan/atau diwakili oleh kuasa hukumnya, dan masing-masing telah memberikan keterangan cukup;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak agar perkaranya diselesaikan secara damai dan kekeluargaan, akan tetapi tetap tidak berhasil, maka hal ini telah pula memenuhi ketentuan Pasal 130 HIR;

Menimbang, bahwa untuk memaksimalkan usaha damai, Majelis Hakim juga telah memerintahkan para pihak untuk menempuh mediasi dengan mediator **Ahmad Ubaidillah, S.HI.** (Mediator pada Pengadilan Agama Ponorogo), namun berdasarkan laporan Mediator tertanggal 01 November 2019, mediasi antara Para Penggugat dan Para Tergugat telah dilaksanakan, tetapi tidak berhasil, maka hal ini telah memenuhi ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI. Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, "Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di bidang ekonomi syariah";

Menimbang, bahwa berdasarkan akad pembiayaan murabahah bil wakalah Nomor 20 tanggal 09-10-1995 Penggugat I dan Tergugat I telah membuat perjanjian pembiayaan murabahah bil wakalah, di hadapan Notaris YULIANTORO, Sarjana Hukum, dimana berdasarkan Pasal 19 dalam akad tersebut, apabila terjadi perselisihan atau sengketa, para pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Namun jika tidak mencapai kesepakatan, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Agama Ponorogo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Pengadilan Agama Ponorogo berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Para Penggugat mengajukan Gugatan Ekonomi Syariah Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Tergugat, dimana dalam jawabannya, Para Tergugat selain menanggapi pokok perkara, Tergugat I juga mengajukan *eksepsi*. Maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi Tergugat I.

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I sebagaimana terurai di bawah ini tidak menyangkut ekspesi tentang kewenangan Pengadilan Agama, oleh karenanya Majelis Hakim mempertimbangkan dan mengadili eksepsi Tergugat ini bersama dengan putusan akhir;

Menimbang, eksepsi Tergugat I pada intinya menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas apakah masuk dalam kualifikasi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, dengan alasan permasalahan lelang yang diungkap oleh Para Penggugat sudah sangat jelas tertera dalam Pasal 11 ayat (1) dan (2) Akad Pembayaan Murabahah Bil Wakalah, sehingga apabila terjadi pelanggaran atas akad tersebut adalah merupakan bentuk wanprestasi. Selain itu gugatan *aquo* didasarkan pada adanya utang piutang antara Penggugat I kepada Tergugat I dan bukan mengenai kepemilikan tanah, sehingga seharusnya gugatan didasarkan adanya wanprestasi dan bukannya perbuatan melawan hukum. Oleh karena perkara tersebut merupakan dua perkara yang berbeda, maka dalam hal ini gugatan *aquo* menjadi semakin tidak Jelas dan Kabur, sehingga sudah selayaknya gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak-tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I tersebut, Penggugat memberikan tanggapan tetap pada gugatannya bahwa gugatannya merupakan gugatan perbuatan melawan hukum, dengan alasan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang menjual barang milik Penggugat melalui Tergugat II telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, sebab Tergugat I telah menjual objek milik Penggugat melalui Tergugat II dengan tanpa prosedur hukum yang benar, Tergugat I tidak mengabulkan permohonan perpanjangan restruk margin dan keringanan pelunasan dari Penggugat, dan Tergugat I juga telah melelang aset Penggugat tanpa disertai surat pemberitahuan lelang terlebih dahulu. Tindakan semena-mena tersebut bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 21 Tahun 2008. Oleh karenanya, Penggugat menganggap perbutaan Tergugat I dimaksud adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I tersebut sudah menyangkut penilaian terhadap pokok perkara, yaitu apakah gugatan ini termasuk gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I termasuk penilaian terhadap pokok perkara, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan mengadili bersamaan dengan pokok perkara sebagaimana terurai dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim dalam musyawarahnya berpendapat eksepsi Tergugat I patut dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat pada pokoknya merupakan rangkaian dalil, dimana Para Penggugat memohon agar perbuatan Tergugat I yang menjual barang milik Penggugat melalui lelang kepada KPNKL Madiun (Tergugat II), dan perbuatan Tergugat II yang menerima, memfasilitasi dan melakukan proses penjualan objek sengketa melalui lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I, serta perbuatan Tergugat III yang telah mengabaikan nilai-nilai kemanusiaan dan keadilan dengan membeli aset lelang barang jaminan milik Para Penggugat, **semuanya dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dengan segala konsekwensinya**, dengan dalil-dalil dan alasan sebagaimana terurai dalam Duduk Perkara di atas;

Menimbang, atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam jawaban dan dupliknya secara substansi pada pokoknya membantah dalil-dalil dan alasan Para Penggugat, dengan menegaskan bahwa perbuatan yang dilakukan terkait dengan perkara a quo sebagaimana terurai dalam Duduk Perkara di atas telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga tidak termasuk perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti surat yang ditandai dengan P.1. s.d. P.9. dan seorang saksi bernama **Misdianto bin Atmorejo**;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil jawaban/bantahannya Tergugat I telah mengajukan alat-alat bukti surat yang ditandai dengan Tl.1. s.d. T.1.18;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil jawaban/bantahannya Tergugat II telah mengajukan alat-alat bukti surat yang ditandai dengan TII.1 s.d. T.II.16;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan alat bukti apapun dan menyatakan mencukupkan dengan alat-alat bukti Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II semua bermaterai cukup sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 2 ayat (3) Undang-undang Nomor 13 Tahun 1985;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II sebagian dapat dicocokkan dengan aslinya dan sebagian tidak dapat dicocokkan dengan aslinya. Hal ini antara lain karena dua bidang tanah beserta bangunannya yang dijadikan sebagai jaminan oleh Penggugat atas pembiayaan dengan akad Murabahah bil wakalah, telah dilakukan lelang tanggal 27 April 2018 dan objek jaminan dimaksud telah dibeli oleh Tergugat III. Sehingga Sertifikat Hak Tanggungan atas dua bidang tanah dimaksud, tentunya telah diroya dan SHM telah dibalik namakan atas nama Tergugat III sebagai Pembeli. Sehingga terkait dengan bukti-bukti surat terutama SHM atas bidang tanah dimaksud yang masih atas nama Para Penggugat sudah tidak ada aslinya dan sudah berganti kepemilikannya;

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti surat yang bermaterai cukup dan telah dapat dicocokkan dengan aslinya, secara formil mempunyai kekuatan pembuktian sebagai salinan yang sah sebagaimana Pasal 1889

KUH Perdata, oleh karenanya alat-alat bukti surat ini formil dapat diterima untuk dipertimbangkan sepanjang ada relevansinya dengan perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup tetapi tidak dapat dicocokkan dengan aslinya namun tidak disanggah oleh pihak lawan, didudukan sebagai bukti permulaan dan tetap dapat dipertimbangkan sepanjang ada relevansinya dengan perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya dengan perkara a quo, dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti saksi, oleh karena hanya seorang saksi, maka pada prinsipnya berlaku *unus testis nullus testis*, namun demikian jika keterangan saksi tersebut saling menguatkan dengan bukti surat, maka tetap juga dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat, jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta replik duplik, dihubungkan dengan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat I dan II, maka dapat diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I (Fery Handoro) dengan disetujui oleh istrinya Dian Andayani telah mengajukan permohonan pembiayaan untuk pembelian barang modal kerja pada BRI Syari'ah Cabang Madiun (TI.1);
2. Bahwa pada tanggal 09 Oktober 2015 Pimpinan Bank BRI Syariah Cabang Madiun menerbitkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (bukti T.I.2) yang diajukan oleh Penggugat I dengan Struktur Pembiayaan pada pokoknya sebagai berikut:
 - a. Struktur Fasilitas : Murabahah
 - b. Tujuan Penggunaan : Pembelian Barang Modal Kerja
 - c. Harga Beli : Rp. 500.000.000,-
 - d. Margin : Rp. 285.000.000,-
 - e. Harga Jual : Rp. 785.000.000,-
 - f. Uang Muka : Rp. -
 - g. Porsi Pembiayaan Bank : Rp. 500.000.000,-
 - h. Angsuran : Rp. 13.083.333,33

i. Jangka Waktu : 60 bulan / 5 tahun

3. Bahwa pembiayaan tersebut mempergunakan **Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakaah**, yang dilakukan oleh BRI Syariah Cabang Madiun (Tergugat I) dan Penggugat I dihadapan Notaris Yuniantoro, SH., M.Kn. tanggal 09 Oktober 2015 (bukti TI.3);
4. Bahwa dalam memperoleh pembiayaan tersebut, Penggugat I mempergunakan barang jaminan berupa: Dua bidang tanah beserta bangunan yang terletak di Desa Jenangan, Kec. Jenangan, Kab. Ponorogo, Jawa Timur sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik No. 1137, luas 372 M² dan Sertipikat Hak Milik No. 1210, luas 115 M² dengan Pemegang Hak Sugito (orang tua Penggugat) yang kemudian pada tanggal 16-10-2015 melalui kewarisan dibalik namakan Pemegang Hak: Tumini (Penggugat II), Agus Suprpto Wibowo (Penggugat III) dan Fery Handoro (Penggugat I) (bukti TI.4 dan TI.5)
5. Bahwa kedua barang jaminan/agunan tersebut telah dibubuhi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 1173/Jenangan/2015 tertanggal 03-11-2015 oleh Notaris Yuniantoro, SH., M.Kn. (bukti TI.6);
6. Bahwa kedua barang jaminan/agunan tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional RI Kabupaten Ponorogo bertanggal 02 Februari 2016 (bukti TI.7);
7. Bahwa Penggugat I telah melakukan angsuran kepada Tergugat I dari bulan November 2015 sampai dengan tanggal 29 April 2017 berjumlah sebesar Rp. 199.378.576,37, dimana dalam mengangsur tersebut tergambar Penggugat I tidak mengangsur secara konsekuen dan konsiten (bukti TI.13);
8. Bahwa oleh karena Penggugat I tidak rutin mengangsur pembayaannya pada BRISyariah, maka BRI Syariah telah 3 kali menerbitkan Surat Peringatan yang ditujukan kepada Penggugat I agar Penggugat I segera melakukan angsuran secara tertib, yaitu peringatan tanggal 13 Maret 2017, peringatan kedua tanggal 21 Maret 2017 dan peringatan ketiga

tanggal 10 April 2017 (bukti TI. 8, 9 dan 10) namun Penggugat I tetap juga tidak mengindahkan;

9. Bahwa kemudian pada tanggal 12 Mei 2017 Tergugat I menyampaikan Surat Pendaftaran Lelang kepada Penggugat I (bukti TI.11);
10. Bahwa pada tanggal 9 Maret 2018 Tergugat I telah mengajukan Permohonan Lelang Hak Tanggungan atas dua bidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang dijadikan sebagai barang agunan oleh Penggugat I beserta Surat Pengantar SKPT, kepada Tergugat II (KPKNL Madiun) (TII.1);
11. Bahwa pada tanggal 28 Maret 2018 Tergugat II telah menetapkan jadwal lelang atas dua bidang tanah yang dijadikan sebagai jaminan/agunan oleh Penggugat I (bukti TII.10)
12. Bahwa pada tanggal 29 Maret 2018 Tergugat II telah mengeluarkan **Pengumuman Lelang Eksekusi Hak tanggungan** (Pengumuman Pertama) dua bidang tanah dimaksud dengan Limit Lelang Rp. 585.000.000,- dan Uang Jaminan Rp. 175.500.000,- (bukti TII.11);
13. Bahwa pada tanggal 13 April 2018 Tergugat II telah mengeluarkan **Pengumuman Lelang Eksekusi Hak tanggungan** (Pengumuman kedua) atas dua bidang tanah dimaksud dengan Limit Lelang Rp. 585.000.000,- dan Uang Jaminan Rp. 175.500.000,- yang diumumkan di Koran Memo (bukti TII.12);
14. Bahwa pada tanggal 25 April 2018 Tergugat II telah mengeluarkan **Ralat Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak tanggungan** tanggal 13 April 2018 yang diumumkan di Koran Memo (bukti TII.13);
15. Bahwa pada tanggal 17 April 2018 Tergugat I telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat I (bukti TII.9);
16. Bahwa pada tanggal 27-04-2018 telah dilaksanakan lelang oleh KPKNL Madiun (Tergugat II) atas dua bidang tanah dimaksud, dan dalam Lelang tersebut dua bidang tanah dimaksud dibeli oleh Tergugat III (Hariadi) dengan harga sedikit di atas limit, yaitu sebesar Rp. 585.100.000,-

sebagaimana Risalah Lelang yang ditandatangani oleh Pejabat Lelang KPKNL Madiun dan saksi-saksi (TLII.16);

17. Bahwa oleh karena para Penggugat tidak mau meninggalkan/mengosongkan dua bidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang telah dibeli oleh Tergugat III melalui lelang tersebut, maka pada tanggal 18 Juni 2019 Tergugat III mengajukan eksekusi pengosongan kepada Pengadilan Agama Ponorogo (Lihat Putusan Sela Tentang Sita Jaminan);

18. Bahwa pada tahap *aamanning*, Para Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum perkara *a quo ini*;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok perkara gugatan ini adalah gugatan perbuatan melawan hukum, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan dan mengadili masing-masing petitum gugatan Penggugat, Majelis Hakim perlu mengetengahkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut :

1. Adanya kesalahan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kerugian bagi orang lain;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan teori ada 4 (empat) perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban menurut Undang-Undang;
2. Bertentangan dengan hak/melawan hak subyektif menurut Undang-Undang;
3. Bertentangan dengan tata susila;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana terurai di atas, dihubungkan dengan teori tentang Perbuatan Melawan Hukum, maka Majelis Hakim ***mempertimbangkan dan mengadili masing-masing petitum gugatan Penggugat*** sebagai berikut :

1. Tentang Tindakan Tergugat I yang melelang asset Penggugat melalui Tergugat II yang dianggap Penggugat sebagai perbuatan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum sebagaimana petitum nomor 2 dan 3 gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat memohon agar tindakan Tergugat I yang melelang asset Penggugat melalui Tergugat II dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum tetap, dengan alasan pelaksanaan lelang tersebut tidak didahului dengan Surat Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat dan bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah sebagaimana diatur dalam Undang-undang RI No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Selain itu Penggugat I juga telah mengajukan restrukturisasi margin untuk 1 tahun kedepan dan keringanan Pelunasan sebesar Rp. 300.000.000,- atas asset sertifikat hak milik nomer 1137 seluas 372 M² dan sertifikat hak milik nomer 1210 luas 115 M² yang terletak di Desa Jenangan, Kec. Jenangan, Kabupaten Ponorogo, tetapi oleh Tergugat I ditolak;

Menimbang, bahwa **atas dalil dan petitum Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan tanggapan yang pada pokoknya** sebagai berikut :

Bahwa tindakan Tergugat I yang melelang barang jaminan dimaksud melalui KPKNL telah sesuai dengan prosedur hukum, dengan alasan :

- a. Penggugat I telah penerima pembiayaan untuk pengembangan usaha dengan akad *murabahah bil wakalah*, sesuai dengan perjanjian yang dibuat oleh Penggugat I dan Tergugat I di hadapan Notaris Yuniantoro, tanggal 09 Oktober 2015 dengan jangka waktu angsuran selama 5 (lima) tahun (60 bulan);
- b. Bahwa dalam perjalanannya Penggugat I tidak dapat mengangsur pembiayaan tersebut, dan oleh Tergugat I telah dilakukan peringatan terhadap Penggugat agar mengangsur pembiayaannya tersebut sebanyak 3 kali, yaitu :
 - Peringatan I (Pertama) Nomor 044/KC-MDN/III/2017 tanggal 13 Maret 2017;
 - Peringatan II (Kedua) Nomor 045/KC-MDN/III/2017 tanggal 21 Maret 2017;

- Peringatan III (Ketiga) Nomor 064/KC-MDN/IV/2017 tanggal 10 April 2017;
- d. Bahwa dikarenakan Penggugat I setelah diperingati sebanyak tiga kali tetap juga tidak mengindahkan kewajibannya, maka Tergugat I mengajukan eksekusi lelang hak tanggungan melalui Tergugat II (KPKNL Madiun).
- e. Bahwa Tergugat menganggap Penggugat I bukanlah nasabah yang beritikad baik sehingga permohonan Penggugat untuk melakukan restrukturisasi dan keringanan Pelunasan atas pinjamannya tersebut, tidak dikabulkan oleh Penggugat I dan hal ini menurut Tergugat I tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;
- f. Bahwa pada tanggal 12 Mei 2017 Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat I tentang akan dilakukannya lelang dimaksud;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya terkait dengan petitum nomor 2 dan 3 di atas, Penggugat tidak mengajukan alat-alat bukti yang secara langsung berkaitan dengan dalil dan petitum nomor 2 dan 3 di atas;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil jawaban dan bantahan terkait dengan dalil-dalil dan petitum gugatan Penggugat nomor 2 dan 3 di atas, Tergugat I mengajukan alat bukti yang ditandai dengan TI.1, TI.2, TI.3, TI.4, TI.5, TI.8, TI.9, TI.10, TI.11, dan TII.9 masing-masing bukti sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mengakui tidak dapat mengangsur pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I secara rutin, sehingga sampai dengan April 2017 Penggugat baru mengangsur sebesar Rp. 199.378.576,- padahal seharusnya angsuran dari November 2015 sampai dengan April 2017 (30 bulan) = $30 \times \text{Rp. } 13.083.333 = \text{Rp. } 392.499.990,-$ sehingga kekurangannya hampir separoh dari kewajiban yang seharusnya ditunaikan oleh Penggugat I;

Menimbang, bahwa atas tidak rutinnya Penggugat I menunaikan kewajiban mengangsur tersebut, Penggugat telah tiga kali diberi surat

peringatan oleh Tergugat I sebanyak 3 kali sebagaimana bukti TI.8, TI.9, TI.10 tetapi Tergugat I tetap tidak mengindahkan. Oleh karena itu Penggugat I patut dinilai sebagai Nasabah yang melakukan wanprestasi sebagaimana ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa sebelum dilakukan lelang atas barang-barang Penggugat I yang dijadikan sebagai agunan atas pembiayaan dimaksud, Tergugat I telah menyerahkan surat Pemberitahuan Pendaftaran Lelang kepada Penggugat I tertanggal 12 Mei 2017 dan surat tersebut juga diterima dan ditanda tangani oleh Penggugat I sebagaimana bukti TI.11.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menunjukkan tanda tangan Penggugat I melalui kuasa hukum Penggugat dan Penggugat tidak membantahnya, hanya saja dalam kesimpulannya Penggugat menyatakan kepada siapa surat pemberitahuan pendaftaran lelang disampaikan, kapan dan dimana disampaikan, sama sekali tidak menyanggah tanda tangan penerima surat Pemberitahuan Pendaftaran Lelang sebagai tanda tangan Penggugat I;

Menimbang, bahwa dengan demikian patut dinyatakan terbukti bahwa sebelum dilakukan lelang, Tergugat I telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Pendaftaran Lelang kepada Penggugat I;

Menimbang, bahwa dengan demikian pula, dalil Penggugat yang menyatakan lelang dimaksud tidak didahului surat pemberitahuan kepada Penggugat, patut dinyatakan lemah dan tidak terbukti kebenarannya;

Menimbang, bahwa tentang dalil Penggugat yang memohon agar tindakan Tergugat I yang melelang asset Penggugat melalui Tergugat II dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum tetap karena bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah sebagaimana diatur dalam Undang-undang RI No. 21 Tahun 2008, Tergugat I dalam jawabannya menyatakan bahwa lelang dimaksud telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah dalam Undang-Undang Perbankan Syariah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, Perbankan Syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan Prinsip Syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah;

Menimbang, bahwa pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I mempergunakan akad Murabahah bil Wakalah dengan mengacu pada Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Sehingga akad tersebut telah memenuhi prinsip perbankan syariah dalam melakukan usahanya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat I dan Tergugat I telah melakukan transaksi pembiayaan dengan akad *Murabahah bil Wakalah*, maka baik Penggugat I maupun Tergugat I sama-sama terikat dengan syarat dan ketentuan yang dibuat bersama sebagaimana bukti TI.3. Sabda Nabi SAW.

المُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

Artinya : *kaum Muslimin harus memenuhi syarat-syarat yang telah mereka sepakati kecuali syarat yang mengharamkan suatu yang halal atau menghalalkan suatu yang haram (H.R. Bukhori);*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka tindakan Tergugat I yang melakukan pelelangan atas barang jaminan/agunan Penggugat melalui Tergugat II adalah telah sesuai dengan akad yang dibuat oleh Penggugat I dan Tergugat I, sehingga telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah;

Menimbang, bahwa tentang permohonan Penggugat I agar Tergugat I mengabulkan restruktur margin untuk 1 tahun kedepan dan keringanan pelunasan atas pembiayaan dimaksud yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perundang-undangan tidak ada kewajiban bagi Bank untuk memberikan/mengabulkan restruktur margin.

Dikabulkan atau ditolaknya pengajuan restruktur oleh Nasabah sepenuhnya tergantung pada kebijakan Pimpinan Bank;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai lelang eksekusi Hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II terhadap dua bidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang dijadikan jaminan/agunan Penggugat terhadap pembiayaan yang diterima oleh Penggugat I dari Tergugat I, telah dilaksanakan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan Akad Pembiayaan Murabahah bil Wakalah Nomor 20 Tanggal 09-10-2015 yang dilakukan oleh Tergugat I dan Penggugat I dihadapan Notaris Yuniantoro, SH., M.Kn.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dalil Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat I yang melelang asset Penggugat melalui Tergugat II dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum tetap, dengan alasan sebagaimana terurai diatas patut dinyatakan lemah dan tidak terbukti kebenarannya, ***sehingga petitum Penggugat terkait dengan hal ini, yaitu petitum nomor 2 dan 3 patut ditolak;***

2. Tentang Permohonan Para Penggugat agar proses lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 1137, luas 372 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 1210, luas 115 m² atas nama Sugito (orang tua Para Penggugat), yang terletak di Desa Jenangan, Kec. Jenangan, Kab. Ponorogo, milik Pengugat dan Tergugat I yang difasilitasi oleh Tergugat II pada 27 April 2018 di Ruang lelang KPKNL Madiun dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II memberikan tanggapan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek dimaksud yang dilaksanakan oleh Tergugat II pada 27 April 2018 di Ruang lelang KPKNL Madiun adalah telah benar dilaksanakan sesuai

dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah *jo* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa di atas telah diuraikan proses eksekusi lelang Hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I terhadap dua bidang tanah dimaksud beserta bangunan yang berdiri di atasnya telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah *jo* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta telah sesuai dengan prinsip syariah sebagaimana tercantum dalam Akad Murabahah bil Wakalah Nomor 20 Tanggal 09-10-2015 yang dilakukan oleh Tergugat I dan Penggugat I dihadapan Notaris Yuniantoro, SH., M.Kn serta tidak melanggar dengan prinsip kehati-hatian dalam perbankan syariah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dalil Pengugat yang menyatakan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan atas tanah SHM No. 1137, luas 372 m² dan SHM No. 1210, luas 115 m² adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, patut dinyatakan sebagai dalil yang lemah dan tidak terbukti kebenarannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka petitum Penggugat ***nomor 4 patut pula ditolak***;

3. Tentang permohonan Penggugat agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan alasan karena telah menjual aset milik Penggugat dengan tidak didahului oleh surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan pelaksanaan lelang hak tanggungan atas dua bidang tanah dimaksud beserta bangunan yang dijadikan oleh Penggugat I sebagai agunan/jaminan atas pembiayaan pengembangan modal usaha sebesar Rp. 500.000.000,- dengan akad

Pembiayaan Murabahah, tidak didahului dengan Surat Pemberitahuan Lelang oleh Tergugat I kepada Penggugat I. Sehingga lelang dimaksud sangat merugikan Penggugat, bertentangan dengan perundang-undangan dan prinsip syariah. Oleh karenanya tindakan Tergugat I yang melakukan lelang atas dua bidang tanah beserta bangunan dimaksud yang dijadikan sebagai jaminan melalui Tergugat II, harus dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Tergugat I membantah dengan menegaskan bahwa lelang dimaksud telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan bahkan setelah Tergugat I memberi peringatan kepada Penggugat I sebanyak 3 kali tetapi tetap tidak diindahkan sebagaimana terurai di atas, kemudian Tergugat I telah memberitahukan akan dilakukannya lelang atas objek barang jaminan dimaksud kepada Penggugat I sebagaimana bukti TI.11 di atas;

Menimbang, bahwa diatas Majelis berpendapat lelang atas objek jaminan dimaksud telah dilakukan oleh Tergugat I sesuai dengan eraturan perundang-undangan, yaitu: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah *jo* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta telah sesuai dengan prinsip syariah sebagaimana tercantum dalam Akad Murabahah bil Wakalah Nomor 20 Tanggal 09-10-2015 yang dilakukan oleh Tergugat I dan Penggugat I dihadapan Notaris Yuniantoro, SH., M.Kn serta tidak melanggar dengan prinsip kehati-hatian dalam perbankan syariah. Selain itu sebelum pelaksanaan lelang juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat I;

Menimbang, bahwa dua bidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya tersebut telah dijadikan oleh Penggugat I sebagai barang jaminan/agunan atas pembiaaan yang diterima oleh Penggugat I dari BRI Syariah Cabang Madiun (Tergugat I). Barang jaminan tersebut telah dibubuhi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional, maka

konsekwensinya tunduk pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 serta terikat dengan akad yang disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat I yang dilakukan dihadapan Notaris, yaitu akad Murabahah bil Wakalah;

Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan dan akad yang dilakukan oleh Tergugat I dan Penggugat I, apabila Penggugat I telah melakukan wanprestasi, maka Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (Kreditur Preferen) mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan di atas Penggugat I telah terbukti tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengangsur pembiayaan dimaksud secara baik dan sudah diperingatkan 3 kali oleh Tergugat I tetap tidak mengindahkan, maka perbuatan Penggugat I patut dikategorikan sebagai telah melakukan wanprestasi sebagaimana ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa ketika Penggugat I selaku Debitur telah terbukti melakukan wanprestasi, maka Tergugat I selaku Kreditur berdasarkan peraturan perundang-undangan, mempunyai kewenangan untuk melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan, baik dilakukan secara lelang langsung melalui KPKNL sebagai Lembaga yang berwenang melakukan lelang (parate eksekusi) maupun dengan cara mengajukan permohonan lelang hak tanggungan melalui Pengadilan;

Menimbang, bahwa sepanjang eksekusi tersebut telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, antara lain Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah *jo* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta telah sesuai dengan akad yang disepakati para pihak, maka lelang tersebut sah dan tidak termasuk sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Adapun pemberitahuan akan dilakukannya lelang kepada Debitur pada dasarnya adalah bagian dari etika hukum bukan kewajiban hukum;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, lelang tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Penggugat I juga sudah diperingatkan sebanyak 3 kali tetapi tetap tidak mengindahkan kewajibannya, bahkan sebelum pelaksanaan lelang juga sudah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat I tentang akan dilakukannya lelang atas objek hak tanggungan dimaksud;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut, maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang melelang objek barang jaminan tersebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena pelaksanaan lelang tidak didahului dengan surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat I, patut dinyatakan lemah dan tidak terbukti kebenarannya. Oleh karenanya maka ***petitum Penggugat nomor 5 patut pula ditolak;***

4. Tentang Harga Limit Atas Objek Yang Dilelang

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan harga limit jual lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II atas dua bidang tanah beserta bangunannya dimaksud sangat merugikan debitur (Penggugat) serta bertentangan dengan asas kepatutan dan keadilan.

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan harga asset yang dilelang berupa dua bidang tanah beserta bangunannya dimaksud diperkirakan senilai Rp. 1.500.000.00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), sementara asset dimaksud pada saat lelang ditawarkan dengan harga limit sebesar Rp. 585.000.000,- (lima ratus delapan puluh lima juta rupiah), yang kemudian pada saat lelang dibeli oleh Tergugat dengan harga Rp. 585.100.000,- (lima ratus delapan puluh lima juta seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, Penggugat mohon agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjual objek agunan Penggugat jauh dibawah nilai pasar;

Menimbang, bahwa atas dalil Penguat tersebut, Tergugat I memberikan tanggapan bahwa dalam penentuan nilai limit lelang, Tergugat I berpedoman pada Pasal 1 angka 28 dan 19 Peraturan Menteri Keuangan

Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga menurut Tergugat I nilai limit sudah dibuat sesuai dengan peraturan tentang lelang;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat berupa :

- Surat Keterangan Kepala Desa Jenangan Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo Nomor Reg.: 474/415/405.32.2.03/2019 tertanggal 26 Agustus 2019 yang menerangkan bahwa tanah atas nama Sugito (orang tua Penggugat) setelah dibalik namakan melalui waris, tanah dimaksud atas nama Pemegang Hakim adalah Penggugat I, II dan III, yang telah dilelang tersebut harga per meter (persegi) sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) – bukti P.6;
- Fotokopi Laporan Penilaian Properti Tanah dan Bangunan atas nama Pemberi Tugas Tumini, No. Laporan 00166/2.0133-01/PI/12/0363/1/X/2019 tanggal 03 Oktober 2019, lokasi properti Jl. Raya Jenangan, Dukuh Gogokalang RT.004 RW.001 Desa Jenangan Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo, yang dibuat oleh KJPP Wawat Jatmika dan Rekan, Kantor Jasa Penilai Publik Penilai Bisnis dan Properti, Wilayah Kerja Negara Republik Indonesia Cabang Surabaya, Bukti tersebut telah bermaterai cukup, yang diberi tanda (P.7) nilai Propertinya seharga Rp. 970.602.000,- ;
- Fotokopi surat Pernyataan Jual Beli Tanah An. Tumilah, tertanggal 19 Juni 2007, bermaterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena menurut keterangan Penggugat dapatnya surat berupa fotokopi, yang diberi tanda (P.8); Tumilah menjual tanahnya kepada Hadi Suwahno tanggal 19 Juni 2007 seluas 55 m² dengan harga Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
- Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Tanah An. Tumilah, tertanggal 17 September 2009, bermaterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena menurut keterangan Penggugat dapatnya surat berupa fotokopi, yang diberi tanda (P.9) Tumilah menjual tanahnya kepada Hadi Suwahno

tanggal 17-09-2009 seluas 51 m² dengan harga Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam hal ini Tergugat I mengajukan alat bukti berupa Akad Pembiayaan Murabahah bil Wakalah (bukti TI.3) dan Akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) (bukt TI.6), dimana kedua bidang tanah tersebut dibebani Hak tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 625.000.000,- (enam ratus dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan lampiran bukti fotokopi SHM Nomor 1137 yang diajukan oleh Penggugat (P.4.) dicantumkan bahwa Nilai NJOP Tahun 2015 atas tanah tersebut adalah Rp. 160.000,- (seratus enam puluh ribu rupiah) per meter dan NJOP Bangunan Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) sehingga bangunan Penggugat seluas 96 m² NJOP nya sebesar Rp. 67.200.000,- .;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan keterangan saksi **Misdianto bin Atmorejo**, menerangkan saksi mempunyai tanah yang jaraknya sekitar 100 meter di belakang tanah milik Penggugat seluas 280 M² , hendak dijual tetapi ditawarkan Rp. 140 juta rupiah, berarti per meternya Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa secara hukum, Kepala Desa tidak mempunyai kewenangan untuk menentukan harga tanah, karenanya bukti P.6 dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti P.7 yang menaksir nilai Properti atas bangunan yang berdiri di atas tanah objek agunan seharga Rp. 970.602.000,- sangat jauh dengan harga dalam NJOP yaitu Rp. 67.200.000,- . Oleh karena terpautnya sangat jauh padahal NJOP itu diterbitkan oleh Lembaga yang berwenang, maka bukti P.7 patut pula dikesampingkan;

Menimbang, bahwa tentang bukti Penggugat P.8 dan P.9 tidak ada aslinya dan secara substansi Majelis menilai tidak ada relevansinya dengan perkara a quo, oleh karenanya maka bukti P.8 dan P.9 patut pula dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dalam realitas, memang harga jual suatu tanah dan bangunan selalu di atas harga yang tercantum dalam NJOP tetapi terpautnya tidak terlalu jauh, tidak sampai puluhan kali lipat sebagaimana penilaian Penggugat di atas;

Menimbang, bahwa dalam realitas, memang harga lelang tanah yang dijadikan jaminan/agunan atas pembiayaan di Bank, sering kali dibawah harga pasar pada umumnya, hal ini wajar karena jika dijual dengan harga tinggi, hampir pasti tidak ada yang mau membeli;

Menimbang, bahwa dua bidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang dijadikan sebagai agunan oleh Penggugat, telah dibeli oleh Tergugat III melalui lelang dengan harga Rp. 585.100.000,- Majelis menilai harga ini walaupun dibandingkan dengan harga pasar pada umumnya, terpautnya tidak terlalu jauh dan hal itu wajar sebagaimana diuraikan di atas, tidak seperti yang didalilkan oleh Penggugat harganya mencapai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut, maka petitum Penggugat nomor 6 yang memohon agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjual barang agunan Penggugat jauh dibawah harga pasar, ***patut dinyatakan lemah dan tidak terbukti kebenarannya sehingga ditolak;***

5. Tentang Tergugat II Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan harga limit jual lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II atas dua bidang tanah beserta bangunannya dimaksud jauh dibawah nilai pasar sehingga sangat merugikan debitur (Penggugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil tersebut Penggugat memohon agar Tergugat II dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menerima, memfasilitasi dan melakukan proses penjualan objek sengketa melalui lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I yang tidak sesuai dengan harga aset yang sebenarnya (harga pada umumnya), yaitu jauh dibawah harga pasar/apraisail;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tsb, Tergugat II menyampaikan jawaban/tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat II mempunyai legal standing untuk melakukan lelang atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1137, luas 372 m² yang terletak di Desa Jenangan, Kec. Jenangan, Kab. Ponorogo Prop. Jawa Timur dan sebidang tanah Sertipikat Hak Milik dan Sertipikat Hak Milik No. 1210, luas 115 m² yang terletak di Desa Jenangan, Kec. Jenangan, Kab. Ponorogo Prop. Jawa Timur atas nama Sugito, yang kemudian beralih kepemilikannya atas nama Fery Handoro, Tumini dan Agus Suprpto Wibowo;
- Bahwa lelang tersebut dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I;
- Bahwa yang menentukan harga limit atas objek yang hendak dilelang adalah Pemohon Lelang (Tergugat I) selaku Pemegang Hak Tanggungan atas barang objek lelang tersebut;
- Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, terlebih dahulu telah diumumkan sebanyak dua kali, yaitu: Pengumuman melalui Selebaran tanggal 29 Maret 2018 sebagai Pengumuman lelang pertama dan melalui "Surat Kabar Memo" pada tanggal 13 April 2018;
- Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* juga terlebih dahulu telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo:
 - Nomor : 66/Ket-35.02/IV/2018 tanggal 11 April 2018 untuk SHM No: 1210/Jenangan;
 - Nomor : 67/Ket-35.02/IV/2018 tanggal 11 April 2018 untuk SHM No: 1137/Jenangan;
- Bahwa selanjutnya atas pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo*, Pejabat Lelang telah membuatkan berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna;

Bahwa dengan demikian menurut Tergugat II pelaksanaan lelang atas dua bidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya dimaksud telah dilakukan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : PMK- 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil jawaban/bantahannya, Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat yang ditandai dengan TII.1 s.d. TII.16 masing-masing bukti telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga lelang dimaksud sah secara hukum. Adapun tentang penentuan harga limit, yang berhak menentukannya adalah Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka petitum Penggugat nomor 7 yang memohon agar Tergugat II dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menerima, memfasilitasi dan melakukan proses penjualan objek sengketa melalui lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I yang tidak sesuai dengan harga aset yang sebenarnya (harga pada umumnya), yaitu jauh dibawah harga pasar/apraisail, ***patut dinyatakan tidak beralasan hukum dan tidak terbukti kebenarannya, sehingga patut pula ditolak;***

6. Tentang Tergugat III Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Menimbang, bahwa dalam petitum nomor 8 Penggugat memohon agar Tergugat III dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah mengabaikan nilai-nilai kemanusiaan dan keadilan dengan membeli asset lelang mengingat ada pihak lain (Penggugat) yang terabaikan haknya karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang difasilitasi oleh Tergugat II.

Menimbang, bahwa atas tuntutan Penggugat tersebut, Tergugat III memberikan tanggapan yang pada pokoknya membantah semua dalil Penggugat dan menegaskan bahwa Tergugat III telah melakukan pembelian atas objek yang dilelang dengan itikad baik, dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dilindungi oleh undang-undang dan tidak dapat menanggung kerugian dari perkara;

Menimbang, bahwa Majelis juga menilai Tergugat III sebagai pembeli objek Hak Tanggungan melalui lelang di hadapan Pejabat yang berwenang, harus diakui sebagai Pembeli yang mempunyai itikad baik, maka hak-haknya harus dilindungi sehingga pembelian tersebut sah secara hukum, dan perbuatan Tergugat III yang membeli objek Hak Tanggungan melalui lelang, tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut, **maka petitum Penggugat nomor 8 juga patut ditolak;**

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka petitum Penggugat nomor 9 juga patut ditolak;

Tentang Sita Jaminan

Menimbang, bahwa tentang Permohonan Sita Jaminan atas objek Hak Tanggungan atas perkara aquo, Majelis telah menjatuhkan Putusan Sela, Nomor 1468/Pdt.G/2019/PA.PO. tanggal 4 Februari 2020 yang amarnya "Menolak permohonan Sita Jaminan Para Penggugat";

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan tersebut, maka permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat ***sebagaimana petitum nomor 10 patut pula ditolak;***

Tentang Dwangsom dan uit voerbaar bij voorad

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka petitum Penggugat nomor 11 tentang **Dwangsom dan nomor 12 tentang Uit voerbaar bij voorad, patut pula ditolak;**

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya sebagaimana amar putusan di bawah ini.

Tentang Potongan Pelunasan

Menimbang, bahwa meskipun gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya, dalam perkara a quo Majelis Hakim perlu mengingatkan kepada Tergugat I akan Fatwa DSN Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Fatwa DSN Nomor 23 Tahun 2002 tersebut dinyatakan *“Jika nasabah dalam transaksi murabahah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS (Lembaga Keuangan Syariah) boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS”*;

Menimbang, bahwa dalam kasus ini, Tergugat I berkewajiban melunasi pembiayaan dengan akad murabahah selama 5 tahun sampai dengan November 2020 tetapi kenyataannya pada April 2018 pembiayaan tersebut telah lunas, yaitu : angsuran Tergugat I Rp. 199.378.576,- + hasil lelang Rp. 585.100.000,- = Rp. 784.478.576,- dibulatkan Rp. 785.000.000,- sama dengan (Harga beli Rp. 500.000.000,- ditambah margin Rp. 285.000.000);

Menimbang, bahwa penentuan margin dalam pembiayaan dengan akad murabahah tidak terlepas dari waktu lamanya angsuran pembiayaan tersebut, sehingga penentuan margin Rp. 285.000.000,- adalah karena angsuran pembiayaannya selama 5 tahun;

Menimbang, bahwa meskipun dalam perkara ini lunasnya pembiayaan adalah karena lelang (berarti karena keterpaksaan), namun demikian Majelis Hakim perlu mengingatkan kepada LKS dalam hal ini Bank BRI Syariah Madiun agar berbesar hati memberikan diskon/potongan atas pelunasan

tersebut. Adapun besar potongan pelunasan sepenuhnya diserahkan kepada kebijakan Pimpinan BRI Syariah;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat adalah pihak yang kalah, maka sesuai dengan Pasal 181 ayat (1) HIR, biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini dibebankan kepada Para Penggugat;

Mengingat, ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, dan ketentuan hukum lainnya yang berlaku yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Membebankan kepada Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.692.000,- (dua juta enam ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 26 Februari 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 02 Rajab 1441 Hijriyah oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Ponorogo yang terdiri dari Drs. H. ASROFI, S.H., M.H. sebagai Ketua Majelis dan Drs. H. MISNAN MAULANA serta Hj. TITIK NURHAYATI, S.Ag, M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 03 Maret 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 08 Rajab 1441 Hijriyah oleh Drs. H. ABDURAHMAN, SH., MH. sebagai Ketua Majelis dan Drs. H. MISNAN MAULANA serta Hj. TITIK NURHAYATI, S.Ag, M.H. sebagai Hakim

Anggota, dengan dibantu oleh Drs. H. ISHADI, M.H sebagai Panitera Pengadilan Agama tersebut dan dihadiri pula oleh Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat III, diluar hadirnya Para Penggugat dan/atau Kuasa Hukumnya, Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Turut Tergugat.

Hakim Anggota I

Ketua Majelis

Drs. H. MISNAN MAULANA

Drs. H. ABDURAHMAN, S.H., M.H.

Hakim Anggota II

Panitera

Hj. TITIK NURHAYATI, S.Ag, M.H.

Drs. H. ISHADI, M.H.

Perincian Biaya Perkara

1. PNBP

- | | | | |
|---|---|-----|----------|
| a. Pendaftaran | : | Rp. | 30.000,- |
| b. Panggilan Pertama P dan T
(belum terbit PP PNBP untuk
panggilan) | : | Rp. | -,- |
| c. Redaksi | : | Rp. | 10.000,- |
| d. Pemberitahuan Isi Putusan | : | Rp. | 20.000,- |

2. Biaya Proses : Rp. 75.000,-

3. Biaya Panggilan : Rp. 2.533.000,-

5. Biaya Pemberitahuan Isi Putusan : Rp. 288.000,-

6. Materai : Rp. 6.000,-

Jumlah Rp. 2.962.000,-