

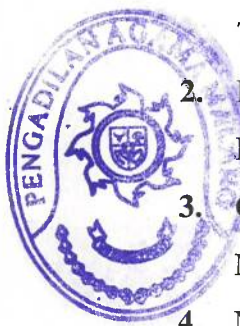
PUTUSAN

Nomor : 1731/Pdt.G/2012/PA Mlg.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Malang Kelas I A yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara tertentu telah menjatuhkan putusan dalam perkara gugatan Pembatalan Perjanjian Musyarakah No. 004/MGS/002/MSY dan telah dilakukan perubahan oleh Para Penggugat tertanggal 18 April 2013 yang diajukan oleh pihak – pihak sebagaimana tersebut dibawah ini :

- 
1. **SYAIFUDDIN ZUHRI bin MOCH. SYAI'UN**, pekerjaan : swasta, alamat di Jalan Terusan Cikampek Kav 2, Malang, selanjutnya disebut sebagai " PENGGUGAT I"
 2. **IMRON ROSYADI bin MOCH. SYAI'UN**, pekerjaan : swasta, alamat : Jalan Mayjen Panjaitan Gg 15 No. 47, Malang, selanjutnya disebut sebagai " PENGGUGAT II"
 3. **CHUSNUL HIDAYAT bin MOCH. SYAI'UN**, pekerjaan : swasta, alamat : Jalan Mayjen Panjaitan XIX/01, Malang, selanjutnya disebut sebagai " PENGGUGAT III"
 4. **NANANG SUATMADJI bin MOCH. SYAI'UN**, pekerjaan : swasta, alamat : Jalan Sarangan No. 20, Malang, selanjutnya disebut sebagai " PENGGUGAT IV"
 5. **ISNAINI RAHAYU binti MOCH. SYAI'UN**, pekerjaan : PNS, alamat : Jalan Terusan Cikampek Kav 13, Malang, selanjutnya disebut sebagai " PENGGUGAT V"
 6. **IDA RATNAWATI binti MOCH. SYAI'UN**, pekerjaan : Ibu rumah tangga, alamat : Jalan Mayjen Panjaitan XIX/01, Malang, selanjutnya disebut sebagai " PENGGUGAT VI"
 7. **WAHYU ISPRIANTI binti MOCH. SYAI'UN**, pekerjaan : PNS, alamat : Jalan Mayjen Panjaitan XIX/07, Malang, selanjutnya disebut sebagai " PENGGUGAT VII"

Dalam perkara ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama RATNA DEWI NURAHENI, SH, RESTU HANDAYANI, S.H., dan DWI INDRO TITO CAHYONO, S.H., Advokat, alamat di Perum Villa Tunjung Sekar Kav 3 , Jl. Terusan Piranha Atas, Kota Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 September 2012;

Penggugat III s/d Penggugat VII adalah para ahli waris/Pengganti dari almarhumah Hajjah Siyami (Sebagai Persero Komanditer). Yang untuk selanjutnya semua disebut Para Penggugat;

Mengajukan gugatan kepada :

1. P.T. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berkedudukan di jakarta, Cq PT bank BNI

Syariah Pusat, yang berkedudukan di Jakarta, Cq PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang, yang beralamat di Jln. Agung Suprpto, No. 48, Malang, dalam perkara ini diwakili Kuasa Hukumnya yang bernama MUHAMMAD RUTABUZ ZAMAN, SH, MH dan FENNY ARSIH PONITA ARMAN, SH, Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor dan beralamat di MRZ Law Office, Jl. Gading Indah Utara VI No. 28, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : BNISy/HUK/014/R, tanggal 14 Maret 2013 yang terdaftar diregister Surat Kuasa Kepaniteraan Pengadilan Agama Malang Nomor : 120/K.Kh/2013/PA.Mlg tanggal 28 Maret 2012 selanjutnya disebut TERGUGAT I ;

2. PT DUTA BALAI ELANG, yang beralamat di Jln. L.A. Martadinata 127 CDE, Malang, dalam perkara ini diwakili Kuasa Hukumnya yang bernama Drs.MOCH. BINTORO, Staff PT Duta Balai Lelang, alamat : Jl. Kertanegara Barat I/48, Singosari, Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2012 yang terdaftar dalam register Surat Kuasa Kepaniteraan Pengadilan Agama Malang Nomor : 443/K.Kh/2012/PA.Mlg tanggal 17 Desember 2012, selanjutnya disebut TERGUGAT II ;
3. Notaris/PPAT Sja'bany Bachry, SH, yang beralamat di Jl. Kahuripan No. 16, Malang, selanjutnya disebut TERGUGAT III ;
4. BPN Pusat Jakarta, Cq BPN Kanwil Surabaya, Cq BPN Malang, yang beralamat di Jl. Danau Jonge I/I, Malang, selanjutnya disebut TERGUGAT IV ;
5. Pemenang Lelang Kantor KPKNL, Malang, tanggal 06 September 2012, nama : NJO HENDRY SAPUTRA, Karyawan Swasta, Jalan Simpang Darmo Permai Selatan 3/44, RT 01 RW 08 Kelurahan Pradah Kalikendal, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, dalam perkara ini diwakili Kuasa Hukumnya yang bernama EMIL MA'RUF,SH JAMAL ABDUL NASIR, SH, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "EMIL MA'RUF & PARTNERS, yang berkedudukan hukum di Taman Pondok Jati Blok DE No.2, Sepanjang- Taman, Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 November 2013, yang terdaftar di register Surat Kuasa Kepaniteraan Pengadilan Agama Malang No. 445/K.kh/2012/PA.Mlg tanggal 17 Desember 2012, selanjutnya disebut TERGUGAT V;
6. Kuasa Tergugat V, nama : Nuril Chusaini, Karyawan Swasta, Jalan Kebonsari VII-B/15, RT 04 RW 02, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Jambangan, Kota Surabaya, dalam perkara ini diwakili Kuasa Hukumnya yang bernama EMIL MA'RUF,SH JAMAL ABDUL NASIR, SH, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "EMIL MA'RUF & PARTNERS, yang berkedudukan hukum di Taman Pondok Jati Blok DE No.2, Sepanjang- Taman, Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 November 2013,



yang terdaftar di register Surat Kuasa Kepaniteraan Pengadilan Agama Malang No. 445/K.kh/2012/PA.Mlg tanggal 17 Desember 2012, selanjutnya disebut TERGUGAT VI ;

DALAM PROVISI :

Bahwa oleh karena gugatan ini berhubungan dengan peralihan hak yang bisa merugikan Para Penggugat, untuk itu mohon agar selama persidangan berlangsung dan perkara ini belum berkekuatan hukum, maka mohon agar Tergugat I atau yang mendapat kuasa darinya untuk tidak melakukan perbuatan dalam bentuk apapun terhadap obyek jaminan milik Para Penggugat ;

Adapun alasan – alasan yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah terdiri dari dalil – dalil sebagai berikut dibawah ini :

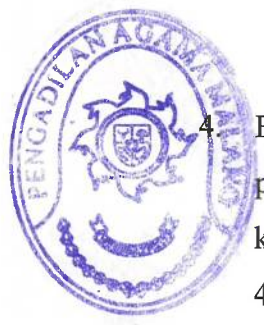
1. Bahwa Penggugat I, II, dan almarhumah Hajjah Siyami mendirikan CV. KONVERGENSI berkedudukan di kota Malang, yang anggaran dasarnya dimuat dalam Akta tanggal 12 Januari 2004 Nomor 16 dan telah didaftarkan di PN Malang No.82/CV/2004 tanggal 17 Maret 2004 serta dilakukan perubahan yang dimuat dalam akta tanggal 27 Mei 2004 Nomor 138 dan telah didaftarkan di PN Malang No.40/BA/CV/2004 tanggal 27 Oktober 2004 serta perubahan terakhir yang dimuat dalam akta tanggal 29 September 2004 Nomor 133 dan telah didaftarkan di PN Malang No.39/BA/CV/2004 tanggal 27 Oktober 2004.
2. Bahwa Penggugat I, II, dan almarhumah Hajjah Siyami dalam mengembangkan usaha di bidang perumahan telah mengadakan PERJANJIAN PEMBIAYAAN MUDHARABAH Nomor : 2004/MGS/003/MDH dan PERJANJIAN MUSYARAKAH No : 2004/MGS/002/MSY dengan Tergugat I.
3. Adapun yang menjadi jaminan sebagaimana tertulis dalam perjanjian MUSYARAKAH No : 2004/MGS/002/MSY, Lampiran (1), DAFTAR BARANG TIDAK BERGERAK YANG

DIIKAT HAK TANGGUNGAN adalah :

- 3.1. Sertifikat Hak Milik No. 628, tgl 19.12.1987, GS No.2537, tgl 08.12.1987, Luas 72m2, atas nama : Hajjah Siyami, yang berlokasi di Jl. Mayjend Panjaitan No.215, Kel. Penanggungan, Kec. Klojen, Kota Malang. (Telah terjual lewat lelang)
- 3.2. Sertifikat Hak Milik No. 437, tgl 06.11.1984, GS No.2599, tgl 02.12.1984, Luas 158m2, atas nama : Hajjah Siyami, yang berlokasi di Jl. Mayjend Panjaitan No.215, Kel. Penanggungan, Kec. Klojen, Kota Malang. (Telah terjual lewat lelang)



- 3.3. Sertifikat Hak Milik No. 460, tgl 06.11.1984, SU No.2635, tgl 05.11.1984, Luas 330m2, atas nama : Hajjah Siyami, yang berlokasi di Jl. Mayjend Panjaitan XIX/01, Kel. Penanggungan, Kec. Klojen, Kota Malang. (Telah diserahkan kembali)
- 3.4. Sertifikat Hak Milik No. 436, tgl 08.11.1984, GS No.2600, tgl 02.11.1984, Luas 63m2, atas nama : Hajjah Siyami, yang berlokasi di Jl. Mayjend Panjaitan XIX/01, Kel. Penanggungan, Kec. Klojen, Kota Malang. (Telah terjual lewat lelang)
- 3.5. Sertifikat Hak Milik No. 467, tgl 13.11.1984, GS No.2640, tgl 05.11.1984, Luas 108m2, atas nama: Chusnul Hidayat akan dibalik nama an. Arief Syaifudin Zuhri, yang berlokasi di Jl. Mayjend Panjaitan XIX/45, Kel. Penanggungan, Kec. Klojen, Kota Malang. (Telah terjual lewat lelang)
- 3.6. Sertifikat Hak Milik No. 429, tgl 18.10.1984, GS No.2485, tgl 05.10.1984, Luas 319m2, atas nama : Arief Syaifuddin Zuhri, yang berlokasi di Jl. Terusan Cikampek Kav.02, Kel. Penanggungan, Kec. Klojen, Kota Malang. (Telah terjual lewat lelang)
- 3.7. Sertifikat Hak Milik No. 1475, tgl 08.04.2002, GS No.458/Penanggungan/2001, tgl 24.12.2003, Luas 150m2, atas nama : Hajjah Siyami, yang berlokasi di Jl. Terusan Cikampek Kav.11, Kel. Penanggungan, Kec. Klojen, Kota Malang. (Telah terjual lewat lelang)
- 3.8. Sertifikat Hak Milik No. 2164, tgl 26.01.2002, SU No.1767/Tunggulwulung/2002, tgl 10.01.2002, Luas 276m2, atas nama : Hajjah Siyami, yang berlokasi di Perum Tunggul Asri kav.9, Kel. Tunggulwulung, Kec. Lowokwaru, Kota Malang. (Telah diserahkan kembali)
- 3.9. Sertifikat Hak Milik No. 2254, tgl 05.01.2004, SU No.1859/Tunggulwulung/2003, tgl 24.12.2003, Luas 150m2, atas nama : Mariyono akan dibalik nama an. Arief Syaifuddin Zuhri, yang berlokasi di Perum Tunggul Asri kav.9, Kel. Tunggulwulung, Kec. Lowokwaru, Kota Malang. (Telah dijual sesuai kesepakatan)
- 3.10. AJB No. 458/II/1988, tgl 03.02.1988, (Dalam Proses Sertifikasi), cfm covernote notaris Sja'bany Bachry No.197/SB/X/2004, tgl.01.10.2004, Luas 4.600m2, atas nama : Musarofah akan dibalik nama an. Hajjah Siyami, yang berlokasi di Kel. Gadang, Kec.Sukun, Kab. Malang. (Telah terjual lewat lelang)
- 3.11. AJB No. 455/II/1988, tgl 01.02.1988, (Dalam Proses Sertifikasi), cfm covernote notaris Sja'bany Bachry No.200/SB/X/2004, tgl.01.10.2004, Luas 2.240m2, atas nama : Ngatmini Sri Haryati akan dibalik nama an. Hajjah Siyami, yang berlokasi di Kel. Gadang, Kec.Sukun, Kab. Malang. (Telah terjual lewat lelang)



- 3.12. AJB No. 454/II/1988, tgl 01.02.1988, (Dalam Proses Sertifikasi), cfm covernote notaris Sja'bany Bachry No.196/SB/X/2004, tgl.01.10.2004, Luas 2.260m², atas nama : Ngatmini Sri Haryati akan dibalik nama an. Hajjah Siyami, yang berlokasi di Kel. Gadang, Kec.Sukun, Kab. Malang. (Telah terjual lewat lelang)
- 3.13. AJB No. 010/16/1981, tgl 26.01.1981, (Dalam Proses Sertifikasi), cfm covernote notaris Sja'bany Bachry No.198/58/X/2004, tgl.01.10.2004, Luas 3.000m², atas nama : Ngatmini Sri Haryati akan dibalik nama an. Hajjah Siyami, yang berlokasi di Kel. Gadang, Kec.Sukun, Kab. Malang. (Telah terjual lewat lelang)

4. Bahwa jaminan-jaminan yang tertulis pada lembar TANDA TERIMA JAMINAN dalam perjanjian MUSYARAKAH No : 2004/MGS/002/MSY, sebenarnya terdapat kesalahan-kesalahan penulisan sebagai berikut :

- 4.1. Dalam posita point 3.7., Sertifikat Hak Milik No. 1475, tertulis atas nama Hajjah Siyami, padahal faktanya adalah atas nama Arief Syaifuddin Zuhri. Dalam sertifikat tersebut juga terjadi kesalahan luas tanahnya. Yang tertulis dalam Lampiran (1), DAFTAR BARANG TIDAK BERGERAK YANG DIIKAT HAK TANGGUNGAN, dan dalam Lembar TANDA TERIMA JAMINAN, luas tanah pada SHM No.1475 tersebut adalah 150m², padahal faktanya SHM No.1475 mempunyai luas sebesar 391m².
- 4.2. Dalam posita point 3.8., Sertifikat Hak Milik No. 2164, Yang tertulis dalam Lampiran (1), DAFTAR BARANG TIDAK BERGERAK YANG DIIKAT HAK TANGGUNGAN, dan dalam Lembar TANDA TERIMA JAMINAN tertulis atas nama Hajjah Siyami, padahal faktanya SHM No.2164 tersebut atas nama Arief Syaifuddin Zuhri.
- 4.3. Pada Lembar TANDA TERIMA JAMINAN dalam perjanjian MUSYARAKAH No : 2004/MGS/002/MSY untuk AJB No. 458/II/1988, tgl 03.02.1988, (Dalam Proses Sertifikasi), cfm covernote notaris Sja'bany Bachry No.197/SB/X/2004, tgl.01.10.2004, Luas 4.600m², atas nama : Musarofah akan dibalik nama an. Hajjah Siyami, tertulis berlokasi di Kel. Gadang, Kec.Sukun, Kab. Malang, padahal faktanya jaminan tersebut berada di Kota Malang dan bukan di Kabupaten Malang.
- 4.4. Pada Lembar TANDA TERIMA JAMINAN dalam perjanjian MUSYARAKAH No : 2004/MGS/002/MSY untuk AJB No. 455/II/1988, tgl 01.02.1988, (Dalam Proses Sertifikasi), cfm covernote notaris Sja'bany Bachry No.200/SB/X/2004, tgl.01.10.2004, Luas 2.240m², atas nama : Ngatmini Sri Haryati akan dibalik nama an. Hajjah Siyami,

tertulis berlokasi di Kel. Gadang, Kec.Sukun, Kab. Malang, padahal faktanya jaminan tersebut berada di Kota Malang dan bukan di Kabupaten Malang.



4.5. Pada Lembar TANDA TERIMA JAMINAN dalam perjanjian MUSYARAKAH No : 2004/MGS/002/MSY untuk AJB No. 454/II/1988, tgl 01.02.1988, (Dalam Proses Sertifikasi), cfm covernote notaris Sja'bany Bachry No.196/SB/X/2004, tgl.01.10.2004, Luas 2.260m², atas nama : Ngatmini Sri Haryati akan dibalik nama an. Hajjah Siyami, tertulis berlokasi di Kel. Gadang, Kec.Sukun, Kab. Malang, padahal faktanya jaminan tersebut berada di Kota Malang dan bukan di Kabupaten Malang.

4.6. Pada Lembar TANDA TERIMA JAMINAN dalam perjanjian MUSYARAKAH No : 2004/MGS/002/MSY untuk AJB No. 010/16/1981, tgl 26.01.1981, (Dalam Proses Sertifikasi), cfm covernote notaris Sja'bany Bachry No.198/SB/X/2004, tgl.01.10.2004, Luas 3.000m², atas nama : Ngatmini Sri Haryati akan dibalik nama an. Hajjah Siyami, tertulis berlokasi di Kel. Gadang, Kec.Sukun, Kab. Malang, padahal faktanya jaminan tersebut berada di Kota Malang dan bukan di Kabupaten Malang.

5. Bahwa dalam surat keterangan dari Tergugat III Nomor : 215/CN/SB/X/2004, dijelaskan bahwa pada tanggal 27 Oktober 2004 telah ditandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan antara Nyonya Janda Hajjah Siyami dengan PT BANK NEGARA INDONESIA Tbk (persero) Kantor Cabang Syariah Malang atas bidang tanah sebagai berikut :

5.1. Petok/Letter C Nomor: 624, Persil Nomor : 64, Kelas D.V, luas kurang lebih 3000 M² (tigaribu meter persegi), terletak di Desa Gadang, Kecamatan Kedungkandang, kota Malang, atas nama Nyonya NGATMINI SRI HARYATI, yang didapat oleh Nyonya Janda Hajjah Siyami berdasarkan Akta pengikatan Jual Beli No. 147, tertanggal 30 September 2004.

5.2. Petok/Letter C Nomor 2053, Persil Nomor : 65b, Blok S.III, luas kurang lebih 4600 M² (empatribu enamratus meter persegi), terletak di Desa Gadang, Kecamatan Kedungkandang, kota Malang, atas nama Nyonya Musarofah, yang didapat oleh Nyonya Janda Hajjah Siyami berdasarkan Akta Jual Beli No. 458/II/1998, tertanggal 3 Februari 1988, yang dibuat dihadapan doktorandus Economy Saifuddin Rachman, camat Kedungkandang, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kecamatan Kedungkandang.

5.3. Petok/Letter C Nomor 2274, Persil Nomor : 65, Blok S.IV, luas kurang lebih 2260 m² (duaribu duaratus enampuluh meter persegi), terletak di Desa Gadang, Kecamatan

Kedungkandang, kota Malang, atas nama Nyonya Musarofah, yang didapat oleh Nyonya Janda Hajjah Siyami berdasarkan Akta Jual Beli No. 454 /II/1998, yang dibuat dihadapan doktorandus Economy Saifuddin Rachman, camat Kedungkandang, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kecamatan Kedungkandang.

- 5.4. Petok/Letter C Nomor 2274, Persil Nomor : 65, Blok S.IV, luas kurang lebih 2240 m2. (Duaribu duaratus empatpuluh meter persegi), terletak di Desa Gadang, Kecamatan Kedungkandang, kota Malang, atas nama Nyonya NGATMINI SRI HARYATI, yang didapat oleh Nyonya Janda Hajjah Siyami berdasarkan Akta Jual Beli No. 455/II/1998, tertanggal 2 Februari 1988, yang dibuat dihadapan doktorandus Economy Saifuddin Rachman, camat Kedungkandang, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kecamatan Kedungkandang.



6. Bahwa pada kenyataannya ;

- 6.1. Untuk petok/Letter C Nomor 624, Persil Nomor : 64, Kelas D.V, luas kurang lebih 3000 m2 sebagaimana diterangkan dalam posita point 5.1., yang kemudian menjadi SHM No.2019, baru dipasang Hak Tanggungan pertama pada tanggal 3/3/2006. Padahal perjanjian pembiayaan MUSYARAKAH No: 2004/MGS/002/MSY dan SKMHT sebagaimana dijelaskan pada surat keterangan dari Tergugat III Nomor : 215/CN/SB/X/2004, ditanda tangani pada tanggal 27 Oktober 2004. Jadi ada selisih waktu antara penandatanganan perjanjian pembiayaan MUSYARAKAH No: 2004/MGS/002/MSY dan SKMHT sebagaimana dijelaskan pada surat keterangan dari Tergugat III Nomor : 215/CN/SB/X/2004 dengan AKTA Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selama 491 hari.
- 6.2. Untuk Petok/Letter C Nomor 2053, Persil Nomor : 65b, Blok S.III, luas kurang lebih 4600 m2 sebagaimana diterangkan dalam posita point 5.2., yang kemudian menjadi SHM No.2070, baru dipasang Hak Tanggungan pertama pada tanggal 15/1/2007. Padahal perjanjian pembiayaan MUSYARAKAH No: 2004/MGS/002/MSY dan SKMHT sebagaimana dijelaskan pada surat keterangan dari Tergugat III Nomor : 215/CN/SB/X/2004, ditanda tangani pada tanggal 27 Oktober 2004. Jadi ada selisih waktu antara penandatanganan perjanjian pembiayaan MUSYARAKAH No: 2004/MGS/002/MSY dan SKMHT sebagaimana dijelaskan pada surat keterangan dari Tergugat III Nomor : 215/CN/SB/X/2004 dengan AKTA Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selama 809 hari.
- 6.3. Untuk Petok/Letter C Nomor 2274, Persil Nomor : 65, Blok S.IV, luas kurang lebih



2260 m2 sebagaimana diterangkan dalam posita point 5.3., yang kemudian menjadi SHM No.2022, baru dipasang Hak Tanggungan pertama pada tanggal 27/3/2006. Padahal perjanjian pembiayaan MUSYARAKAH No: 2004/MGS/002/MSY dan SKMHT sebagaimana dijelaskan pada surat keterangan dari Tergugat III Nomor : 215/CN/SB/X/2004, ditanda tangani pada tanggal 27 Oktober 2004. Jadi ada selisih waktu antara penandatanganan perjanjian pembiayaan MUSYARAKAH No: 2004/MGS/002/MSY dan SKMHT sebagaimana dijelaskan pada surat keterangan dari Tergugat III Nomor : 215/CN/SB/X/2004 dengan AKTA Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selama 515 hari.

- 6.4. Untuk Petok/Letter C Nomor 2274, Persil Nomor : 65, Blok S.IV, luas kurang lebih 2240 m2 sebagaimana diterangkan dalam posita point 5.3., yang kemudian menjadi SHM No.2021, baru dipasang Hak Tanggungan pertama pada tanggal 27/3/2006. Padahal perjanjian pembiayaan MUSYARAKAH No: 2004/MGS/002/MSY dan SKMHT sebagaimana dijelaskan pada surat keterangan dari Tergugat III Nomor : 215/CN/SB/X/2004, ditanda tangani pada tanggal 27 Oktober 2004. Jadi ada selisih waktu antara penandatanganan perjanjian pembiayaan MUSYARAKAH No: 2004/MGS/002/MSY dan SKMHT sebagaimana dijelaskan pada surat keterangan dari Tergugat III Nomor : 215/CN/SB/X/2004 dengan AKTA Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selama 515 hari.
7. Melihat kenyataan sebagaimana diuraikan pada posita point 6.1. s/d 6.4 dan berdasar surat keterangan Tergugat III Nomor : 215/CN/SB/X/2004, harusnya ada beberapa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk masing-masing SHM sebelum diterbitkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan, dimana semua SKMHT tersebut harus selalu ditandatangani oleh Nyonya Hajjah Siyami. Hal ini disebabkan UU No.4 tahun 1996 pasal 15 ayat 4 membatasi jedah waktu SKMHT bagi tanah yang belum terdaftar adalah 3 (tiga) bulan. Jadi maksimal tiap tiga (3) bulan sejak ditandatanganinya SKMHT yang pertama yakni pada tanggal 27 Oktober 2004, Tergugat III harus menerbitkan SKMHT yang baru untuk menggantikan SKMHT yang lama karena sudah berakhir masa berlakunya menurut UU No.4 tahun 1996 pasal 15 ayat 4. Bahkan menurut UU No.4 tahun 1996 pasal 15 ayat 6 dijelaskan bahwa SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu tiga bulan untuk tanah yang belum terdaftar atau satu bulan untuk tanah yang sudah terdaftar, maka SKMHT tersebut adalah batal demi hukum.
- 7.1. Untuk SHM No.2019, berdasar surat keterangan Tergugat III Nomor :

215/CN/SB/X/2004 SKMHT ditandatangani tanggal 27 Oktober 2004 dan dipasang Hak Tanggungan 3/3/2006, harusnya paling sedikit ada 6 SKMHT sebelum diterbitkan APHT.



7.2. Untuk SHM No.2021, berdasar surat keterangan Tergugat III Nomor : 215/CN/SB/X/2004 SKMHT ditandatangani tanggal 27 Oktober 2004 dan dipasang Hak Tanggungan 27/3/2006, harusnya paling sedikit ada 7 SKMHT sebelum diterbitkan APHT.

7.3. Untuk SHM No.2022, berdasar surat keterangan Tergugat III Nomor : 215/CN/SB/X/2004 SKMHT ditandatangani tanggal 27 Oktober 2004 dan dipasang Hak Tanggungan 27/3/2006, harusnya paling sedikit ada 7 SKMHT sebelum diterbitkan APHT.

7.4. Untuk SHM No.2070, berdasar surat keterangan Tergugat III Nomor : 215/CN/SB/X/2004 SKMHT ditandatangani tanggal 27 Oktober 2004 dan dipasang Hak Tanggungan 15/1/2007, harusnya paling sedikit ada 9 SKMHT sebelum diterbitkan APHT.

Apabila jumlah SKMHT tidak sesuai sebagaimana uraian di atas maka semua SKMHT menunjukkan jeda waktu yang melebihi batas sebagaimana dijelaskan dalam UU No.4 tahun 1996 pasal 15 yang menyatakan ;

UU No.4/1996, Pasal 15 :

- (2) Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
 - (3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
 - (4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
 - (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - (6) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum ;
8. Bahwa dalam surat keterangan dari Tergugat III Nomor : 215/CN/SB/X/2004, dijelaskan

bahwa pada tanggal 27 Oktober 2004 telah ditandatangani 4 (empat) **Akta Pemberian Hak Tanggungan** antara Tuan Arief Syaifuddin Zuhri, Tuan Chusnul Hidayat, dan Nyonya Janda Hajjah Siyami dengan PT BANK NEGARA INDONESIA Tbk (persero) Kantor Cabang Syariah Malang atas :



- 8.1. Sertifikat Hak Milik, Nomor : 437
 - 8.2. Sertifikat Hak Milik, Nomor : 436
 - 8.3. Sertifikat Hak Milik, Nomor : 429
 - 8.4. Sertifikat Hak Milik, Nomor : 467
 - 8.5. Sertifikat Hak Milik, Nomor : 628
 - 8.6. Sertifikat Hak Milik, Nomor : 1475
 - 8.7. Sertifikat Hak Milik, Nomor : 2164
 - 8.8. Sertifikat Hak Milik, Nomor : 2254
9. Bahwa pada kenyataannya :
- 9.1. Untuk SHM, Nomor : 429, sebagaimana dijelaskan pada posita point 8.3., Hak Tanggungan baru dipasang tanggal 7/1/2005. Jadi ada selisih waktu antara penandatanganan perjanjian pembiayaan MUSYARAKAH No: 2004/MGS/002/MSY dan SKMHT sebagaimana dijelaskan pada surat keterangan dari Tergugat III Nomor : 215/CN/SB/X/2004 dengan AKTA Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selama 72 hari. Hal ini jelas melanggar UU No.4 tahun 1996 pasal 15 ayat 3 yakni : *“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan”* dan juga melanggar UU No.4 tahun 1996 pasal 13 ayat 2 yakni : *“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.”*
 - 9.2. Untuk SHM, Nomor : 467, sebagaimana dijelaskan pada posita point 8.4., Hak Tanggungan baru dipasang tanggal 17/9/2005. Jadi ada selisih waktu antara penandatanganan perjanjian pembiayaan MUSYARAKAH No: 2004/MGS/002/MSY dan SKMHT sebagaimana dijelaskan pada surat keterangan dari Tergugat III Nomor : 215/CN/SB/X/2004 dengan AKTA Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selama 324 hari. Hal ini jelas melanggar UU No.4 tahun 1996 pasal 15 ayat 3 yakni : *“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan*



- selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan” dan juga melanggar UU No.4 tahun 1996 pasal 13 ayat 2 yakni : “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.”*
- 9.3. Untuk SHM, Nomor : 1475, sebagaimana dijelaskan pada posita point 8.6., Hak Tanggungan baru dipasang tanggal 7/1/2005. Jadi ada selisih waktu antara penandatanganan perjanjian pembiayaan MUSYARAKAH No: 2004/MGS/002/MSY dan SKMHT sebagaimana dijelaskan pada surat keterangan dari Tergugat III Nomor : 215/CN/SB/X/2004 dengan AKTA Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selama 72 hari. Hal ini jelas melanggar UU No.4 tahun 1996 pasal 15 ayat 3 yakni : *“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan” dan juga melanggar UU No.4 tahun 1996 pasal 13 ayat 2 yakni : “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.”*
- 9.4. Untuk SHM, Nomor : 2164, sebagaimana dijelaskan pada posita point 8.7., Hak Tanggungan baru dipasang tanggal 7/1/2005. Jadi ada selisih waktu antara penandatanganan perjanjian pembiayaan MUSYARAKAH No: 2004/MGS/002/MSY dan SKMHT sebagaimana dijelaskan pada surat keterangan dari Tergugat III Nomor : 215/CN/SB/X/2004 dengan AKTA Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selama 72 hari. Hal ini jelas melanggar UU No.4 tahun 1996 pasal 15 ayat 3 yakni : *“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan” dan juga melanggar UU No.4 tahun 1996 pasal 13 ayat 2 yakni : “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.”*
10. Bahwa Penggugat IV pada tanggal 10 September 2012 mengirimkan surat ke Tergugat IV untuk permohonan pemblokiran atas SHM No.628, yang kemudian pada tanggal 17

September 2012 Tergugat IV mengirimkan surat balasan yang isinya antara lain ;

“Bahwa Sertifikat Hak Milik No.628 Kelurahan Penanggungan, Kecamatan Klojen, terdaftar atas nama Nyonya Hajjah SIYAMI, telah dibebani Hak Tanggungan oleh PT BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk, berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 07-01-2005 No.12/SB/I/2005 jo Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tgl. 24-12-2004 No.191.”



Dengan melihat surat balasan dari Tergugat IV yang isinya antara lain sebagaimana di atas, berarti ada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 24-12-2004 No.191. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini harus ditandatangani oleh Nyonya Hajjah Siyami sendiri pada tanggal 24-12-2004. Karena akad perjanjian pembiayaan MUSYARAKAH No : 2004/MGS/002/MSY ditandatangani pada tanggal 27 Oktober 2004, dan menurut surat keterangan dari Tergugat III Nomor : 215/CN/SB/X/2004, dijelaskan bahwa pada tanggal 27 Oktober 2004 telah ditandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan antara Nyonya Janda Hajjah Siyami dengan PT BANK NEGARA INDONESIA Tbk (persero) Kantor Cabang Syariah, maka sesuai UU No.4 tahun 1996 dan pasal 15 ayat 3, harusnya ada satu lagi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang harus ditandatangani oleh Nyonya Hajjah Siyami paling tidak sebelum tanggal 27 November 2004. Apabila Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Tergugat IV hanya berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tgl. 24-12-2004 No.191 tanpa adanya 2 (dua) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang ditandatangani oleh Nyonya Hajjah Siyami pada bulan Oktober 2004 dan November 2004, hal ini jelas melanggar UU No.4 tahun 1996 pasal 15 ayat 3. Dan SKMHT tgl. 24-12-2004 itupun harus juga ditandatangani oleh Nyonya Hajjah Siyami.

11. Bahwa dengan merujuk surat balasan dari Tergugat IV, dimana Akta Pemberian Hak tanggungan yang bertanggal 07-01-2005 pasti berdasar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Tergugat III pada tanggal 24-12-2004. Padahal selain SHM No.628 ada beberapa SHM yang juga dibebani Hak Tanggungan pada tanggal 07-01-2005, yakni SHM No.429, SHM No.1475, dan SHM No.2164. Untuk SHM No.429 , SHM No.1475, dan SHM No.2164 pasti membutuhkan tanda tangan dari Penggugat I guna menerbitkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk masing-masing SHM. Padahal Penggugat I hanya sekali menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yakni pada tanggal 27 Oktober 2004 saat penandatanganan Akta Perjanjian Pembiayaan MUSYARAKAH No : 2004/MGS/002/MSY.



12. Bahwa dalam perjanjian musyarakah No.2004/MGS/002/MSY pada Lampiran (1) tentang “DAFTAR BARANG TIDAK BERGERAK YANG DIIKAT HAK TANGGUNGAN “ disebutkan Hak Tanggungan yang dibebankan/diikat untuk jaminan pada posita point 5.1 s/d 5.4 adalah sebesar Rp.500.000.000,-, akan tetapi pada kenyataannya Hak Tanggungan yang dibebankan untuk SHM No.2019 sebesar Rp.100.000.000,-, SHM No.2021 sebesar Rp.200.000.000,-, No.2022 sebesar Rp.200.000.000,-, dan SHM No.2070 sebesar Rp.200.000.000,-. Ini berarti dari 4 (empat) SHM tersebut diikat Hak Tanggungan sebesar Rp.700.000.000,-. Maknanya adalah Tergugat I telah menyalahi perjanjian musyarakah No.2004/MGS/002/MSY karena memasang/mengikat Hak Tanggungan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.
13. Bahwa dalam perjanjian musyarakah No.2004/MGS/002/MSY disebutkan jaminan pada posita point 3.10., yakni: AJB No.458/II/1988 tanggal 03/02/1988 (dalam proses sertifikasi) cfm covernote notaris Sja'bany Bachry / Tergugat III, luas 4600 m2, yang akhirnya menjadi SHM Nomor 2070, dengan luas 2762 m2 dan di dalam SHM No.2070 tersebut tertulis bahwa SHM No.2070 berasal dari pecahan SHM No.2020, yang Para Penggugat tidak mengetahui SHM No.2020 tersebut atas nama siapa dan berapa luasnya. Sehingga ada kekurangan luasan kurang lebih 1838 m2 dibanding luas yang tertulis pada AJB No.458/II/1988 tanggal 03/02/1988.
14. Bahwa dalam perjanjian musyarakah No.2004/MGS/002/MSY disebutkan jaminan pada posita point 3.13., yakni AJB No.010/16/1981 tanggal 26/01/1981 (dalam proses sertifikasi) cfm covernote notaris Sja'bany Bachry / Tergugat III, luas 3000 m2. Yang kemudian diterangkan lagi dalam surat keterangan No: 215/CN/SB/X/2004 dari Tergugat III bahwa tanah sebagaimana dimaksud dalam AJB No.010/16/1981 tanggal 26/01/1981 adalah Petok/Letter C Nomor: 624, Persil Nomor : 64, Kelas D.V, luas kurang lebih 3000 M2 (tigaribu meter persegi), terletak di Desa Gadang, Kecamatan Kedungkandang, kota Malang, atas nama Nyonya NGATMINI SRI HARYATI, yang didapat oleh Nyonya Janda Hajjah Siyami berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 147, tertanggal 30 September 2004. (posita point 5.1). SHM yang dihasilkan dari uraian dalam posita point 3.13 dan posita point 5.1 tersebut diatas tidak tahu menjadi SHM dengan nomor berapa. Harusnya SHM yang berasal dari dari uraian dalam posita point 3.13 dan posita point 5.1 inilah yang menjadi jaminan pembiayaan dan diikat Hak Tanggungan. Faktanya yang terjadi adalah munculnya SHM dengan No.2019 atas nama Hajjah Siyami. SHM No.2019 ini menjadi jaminan di BNI dan sudah di pasang Hak Tanggungan. Padahal dalam SHM No.2019 butir

(i) tertulis Penunjuk : kutipan Letter C No.2708/65b/S.II. An SSutigno Wartono, Surat Keterangan Riwayat Tanah tanggal 15-01-1988, No: 15/01.1007/I/1988, dan tanah ini bekas Hak Yasan Letter C No.1488 Persil No. 65b Kelas S.II, dengan luas hanya 1500m². Jadi ada kekurangan tanah sebesar kurang lebih 1500 m².

Bahwa dari dua jaminan tersebut di atas (SHM No.2070 dan SHM No.2019) ada kehilangan tanah seluas : $1838 + 1500 = 3338$ m².

Bahwa jelas tergugat III dan tergugat IV telah melakukan kesalahan dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada tanah yang dipakai jaminan. (salah obyek jaminan).

- 
15. Bahwa dengan uraian pada point 14 diatas, APHT yang dipasang atas SHM No.2070 dan SHM No.2019 oleh Tergugat III dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Tergugat IV adalah merupakan kesalahan, karenanya APHT yang dipasang Tergugat III dan dikeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Tergugat IV adalah cacat hukum karena tidak sesuai dengan obyek yang dijaminan. Sehingga dengan kesalahan dalam membebankan Hak Tanggungan pada obyek yang tidak sesuai dalam perjanjian pembiayaan musyarakah No.2004/MGS/002/MSY, maka APHT yang dipasang pada SHM No.2019 dan SHM No.2070 batal demi hukum.
 16. Bahwa karena sesuatu hal maka usaha tersebut mengalami kemacetan sehingga pengembalian modal Penggugat I, Penggugat II, dan almarhumah Hajjah Siyami kepada Tergugat I menjadi terhambat. Perhitungan terakhir pembiayaan yang belum terbayar menurut data yang diberikan oleh pihak Tergugat I sampai tanggal 28 Juli 2011 (cetak rekening Koran) adalah sebesar Rp. 2.697.500.906,-
 17. Bahwa pada tanggal 16 Juli 2012, Tergugat I melayangkan surat kepada Para Penggugat yang isinya tentang penyelesaian pembiayaan.
 18. Bahwa pada tanggal 29 Juni 2012 telah terjadi pertemuan antara Penggugat II, Penggugat IV, Penggugat V, dan Penggugat VI dengan pimpinan Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang, guna mengupayakan penyelesaian pembiayaan CV Konvergensi.
 19. Bahwa pada tanggal 28 Juni 2012 dan 02 Juli 2012 beberapa ahli waris telah mengirimkan surat kepada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang, yang isinya mengupayakan penyelesaian pembiayaan CV Konvergensi.
 20. Bahwa Para Penggugat sudah menghadap ke Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang dan diterima oleh Bapak Ainul dan Bapak Rizal sebagai orang-orang yang mewakili Tergugat I, pada tanggal 5 September 2012, guna melunasi semua sisa pinjaman dengan cara



mengajukan calon pembeli SHM No.2019, SHM No.2021, SHM No.2022, dan SHM No.2070, yang terletak di Gadang, Sukun. Sebelum pertemuan itu Bapak Ainul telah berkomunikasi dengan calon pembeli lewat handphone. Saat itu terjadi kesepakatan antara Bapak Ainul, Bapak Rizal, pihak Penggugat I, Penggugat II, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, dan saksi dari BKBH Unibraw, dengan skema pembayaran yakni : Uang Muka sebesar Rp.280.000.000,- dan sisanya dibayarkan dalam waktu dua bulan. Saat itu Bapak Ainul juga sudah menyediakan Notaris yang akan membuat perjanjiannya. Karena calon pembeli masih berada di luar kota, maka disepakati bertemu di notaris pada jam 13.00. Karena merasa sudah ada kesepakatan, maka pihak Penggugat I, Penggugat II, Penggugat IV, dan Penggugat V pulang guna mempersiapkan berkas-berkas yang akan diserahkan ke notaris. Setelah berkas lengkap, pihak Penggugat I dan Penggugat II berusaha menghubungi Bapak Ainul berkali-kali, tetapi tidak bisa. Akhirnya pada jam 15.00, pihak Penggugat I, Penggugat II, Penggugat IV, dan Penggugat V, mendatangi kantor Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang guna menanyakan kejelasan terhadap kesepakatan sebelumnya. Saat itu Bapak Ainul masih ada pertemuan dengan kepala cabang Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang, Bapak Adam. Sampai jam 17.00, pihak Penggugat I, Penggugat II, Penggugat IV, dan Penggugat V akhirnya bisa bertemu dengan Bpk Ainul. Anehnya, Bapak Ainul secara mendadak mengatakan bahwa pihak di Jakarta tidak setuju dengan kesepakatan yang akan dinotarielkan. Kemudian terjadi perbincangan lagi sambil menunggu kedatangan calon pembeli (Bpk Makhrus). Pada jam 19.00, bapak Makhrus datang. Lalu terjadi perbincangan lagi. Kesepakatan awal oleh Bpk Ainul dikonfirmasi melalui handphone kepada seseorang yang berada di Jakarta, yang menurut Bpk Ainul bernama Bpk Wawan. Menurut Bpk Ainul juga, Bpk Wawan akan langsung melaporkan kepada Bpk Jhon Sujani yang juga berada di Jakarta melalui handphone. Setelah ada konfirmasi balik dari Bpk Wawan, Bpk Ainul menyampaikan hasil pembicaraan Bapak Wawan dengan Bapak Jhon Sujani kepada pihak Penggugat I, Penggugat II, Penggugat IV, dan Penggugat V. Menurut Bapak Ainul, Bapak Jhon Sujani memutuskan penyelesaian hanya bisa dilakukan bila pembeli menyetor uang muka sebesar 90 persen dan sisanya dibayarkan dua bulan kemudian. Kemudian terjadi pembicaraan lagi, yang pada akhirnya pada jam 21.00, Bapak Wawan di Jakarta menawarkan skema uang muka 10 persen dari sisa pembiayaan, kemudian tiap dua minggu membayar sebesar 90 persen dibagi empat. Dimana prestasi pembayaran akan menjadi tolok ukur proses lelang akan dijalankan atau tidak. Pihak pembeli setuju dan akan di tindak lanjuti di pagi keesokan harinya. tetapi yang

terjadi esok harinya, lelang tetap dijalankan. Hal-hal tersebut di atas jelas menunjukkan bahwa Tergugat I tidak melaksanakan :

20.1. Pasal 19 ayat 1 dalam perjanjian Musyawarah Nomor : 2004/MGS/002/MSY yang berbunyi : *“Para Pihak sepakat apabila dalam memahami atau melaksanakan Perjanjian ini terjadi sengketa maka Para Pihak akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat”*.

20.2. Pasal 19 ayat 2 dalam perjanjian Musyawarah Nomor : 2004/MGS/002/MSY yang berbunyi : *“Apabila cara musyawarah untuk mufakat telah diupayakan tetapi tidak dapat menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan yang terjadi maka Para Pihak sepakat untuk bersama-sama menunjuk dan memberi kuasa kepada Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) untuk memberikan keputusannya berdasarkan keadilan dan kepatutan menurut hukum Islam yang dilakukan menurut prosedur berarbitrase yang ditetapkan oleh BASYARNAS”*.

20.3. Undang Undang No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, BAB IX, pasal 55, yang berbunyi :

(1) *Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.*

(2) *Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad.*

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

Penjelasan Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad” adalah upaya sebagai berikut:

a. musyawarah;

b. mediasi perbankan;

c. melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain; dan/atau

d. melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum.

21. Bahwa tanpa surat Pra lelang dari Tergugat II yang ditunjuk oleh Tergugat I, Para Penggugat diberitahu seseorang dari Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat bernama Taufiqurohman, bahwasanya dalam Koran SINDO tertanggal 23



Agustus 2012 memuat pemberitaan lelang CV Konvergensi, akan diadakan tanggal 6 September 2012.

22. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II dalam pelaksanaan lelang penjualan objek jaminan adalah bertentangan dengan hukum, karena :

22.1. Tanpa ada surat verifikasi dan klasifikasi data obyek lelang dari Tergugat II selaku jasa pra lelang yang ditunjuk oleh Tergugat I.

22.2. Bahwa menurut aturan pengumuman lelang harus dimuat pada 2 kali surat kabar terutama surat kabar lokal, namun faktanya hanya dimuat dalam 1 kali pada surat kabar SINDO yang oplahnya di kota Malang tidak ada 5000 eksemplar, dalam hal mana tidak sesuai dengan pasal 43 PERMENKEU NOMOR 93 TAHUN 2010, yang menyatakan bahwa;

Pasal 43

- (1) Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten tempat barang berada.
- (2) Dalam hal tidak ada surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengumuman Lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten terdekat atau di ibukota propinsi atau ibu kota negara dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang akan dilelang.
- (3) Pengumuman Lelang melalui surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus mempunyai tiras/oplah:
 - a. paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten; atau
 - b. paling rendah 15.000 (lima belas ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota propinsi; atau
 - c. paling rendah 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota negara.
- (4) Dalam hal di suatu daerah tidak terdapat surat kabar harian yang memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pengumuman Lelang dilakukan pada surat kabar harian yang diperkirakan mempunyai tiras/oplah paling tinggi.

(5) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), harus dicantumkan dalam halaman utama/reguler dan tidak dapat dicantumkan pada halaman suplemen/tambahan/khusus.

(6) Penjual dapat menambah Pengumuman Lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya.



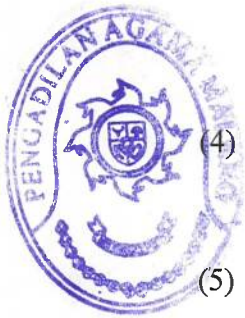
- 22.3. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II dalam pelaksanaan lelang tanggal 6 September 2012 di kantor KPKNL Malang, yang dimenangkan oleh Tergugat V, yang dibantu oleh Tergugat VI, jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat dan waktu pelaksanaan lelang penuh dengan rekayasa.
23. Bahwa harga limit yang ditawarkan dalam pelelangan tersebut untuk jaminan dengan SHM No.2019, SHM No.2021, SHM No.2022, dan SHM No.2070, yang terletak di Gadang, Sukun, Kota Malang, dengan standar harga permeter persegi sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) , pada hal di SPPT PBB tahun 2012 disebutkan harga permeter persegi adalah RP 702.000 (tujuh ratus dua ribu rupiah).
24. Bahwa harga limit untuk jaminan jaminan yang lain, jauh di bawah harga limit yang ditetapkan oleh BNI sendiri saat pengumuman lelang pada tahun 2009. Misalnya, untuk SHM No.429, harga limit pada tahun 2009 adalah Rp.1.400.000.000,-, saat jumlah kamar sebanyak 45 buah. Sedangkan pada tahun 2012, saat jumlah kamar sudah mencapai 70 buah harga limit justru diturunkan menjadi Rp.1.150.000.000,-. Secara logika, nilai ekonomis tanah tidak akan pernah mengalami penurunan. Semakin tahun harga tanah akan semakin naik.
25. Bahwa harga limit untuk jaminan SHM No.628 yang ditawarkan dalam pelelangan adalah Rp.250.000.000,- , padahal jaminan ini berupa tanah dan bangunan dua lantai yang terletak di jalan besar yakni Jl. Mayjend Panjaitan 215, Malang.

Kenyataan-kenyataan sebagaimana butir 23 s/d 25, tidak sesuai dengan PERMENKEU NOMOR 93 TAHUN 2010 pasal 36, yang menyatakan bahwa;

Pasal 36

(1) Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. penilaian oleh Penilai; atau
- b. penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir.



- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- (3) Penaksir/Tim Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno.
- (4) Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik orang, badan hukum/badan usaha swasta yang menggunakan Nilai Limit ditetapkan oleh Pemilik Barang.
- (5) Dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari Penilai.
26. Bahwa kegagalan adanya mafia lelang semakin tampak ketika salah seorang pelaksana lelang (Ibu Heni) menginginkan terjadinya mediasi antara Penggugat I dengan Bapak Ainul sebelum lelang dilaksanakan, tetapi Bapak Ainul menolak, dengan alasan keputusan dari Jakarta sudah final, yaitu proses lelang tetap dilangsungkan.
27. Bahwa dengan kejadian yang penuh kegagalan tersebut jelas- jelas Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat.
28. Adapun jaminan-jaminan yang terjual dalam pelelangan tanggal 6 September 2012 adalah :
- SHM NO. 628 dengan harga Rp. 250.200.000,-
- SHM NO. 429 dengan harga Rp. 1.150.000.000,-
- SHM NO. 2021 dengan harga Rp. 223.700.000,-
- SHM NO. 2022 dengan harga Rp. 225.800.000,-
- SHM NO. 2070 dengan harga Rp. 276.400.000,-
- SHM NO. 2019 dengan harga Rp. 150.200.000,-
- Total hasil penjualan lelang = Rp. 2.276.300.000,-
- Padahal apabila obyek tersebut dijual secara wajar, seharusnya harganya sebagai berikut :
- SHM NO. 628 dengan harga Rp. 500.000.000,-
- SHM NO. 429 dengan harga Rp. 2.100.000.000,- (Harga untuk 70 kamar)
- SHM NO. 2021 dengan harga Rp. 1.568.970.000,- (Harga berdasar NJOP 2012)
- SHM NO. 2022 dengan harga Rp. 1.583.712.000,- (Harga berdasar NJOP 2012)
- SHM NO. 2070 dengan harga Rp. 1.938.924.000,- (Harga berdasar NJOP 2012)
- SHM NO. 2019 dengan harga Rp. 1.053.000.000,- (Harga berdasar NJOP 2012)

Total harga yang sewajarnya = Rp. 8.744.606.000,-

Faktanya tanggungan pembiayaan dari para Penggugat yang harus dibayar sampai tanggal 28 Juli 2011 (cetak rekening Koran) adalah sebesar Rp.2.697.500.906,-, Jadi apabila dijual dengan harga wajar maka para Penggugat masih mendapatkan sisa dari hasil penjualan (Rp. 8.744.606.000,-) dikurangi dengan pembayaran pembiayaan (Rp.2.697.500.906,-) adalah Rp. 6.047.105.094,-. Ini adalah merupakan kerugian dari para Penggugat, apalagi obyek dijual secara lelang hanya seharga Rp. 2.276.300.000. Hali ini bisa dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat karena sudah menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat. Para Penggugat meminta pembatalan pembiayaan ini karena merasa sangat dirugikan oleh perbuatan para Tergugat. Para Penggugat menginginkan untuk menjual sendiri jaminan jaminan guna melunasi sisa pembiayaan.



29. Bahwa untuk menghindari adanya penjualan secara sepihak dari Tergugat I terhadap objek jaminan lainnya milik Para Penggugat selama berlangsungnya perkara ini, maka cukup beralasan dimintakan putusan dalam provisi yang memerintahkan kepada para Tergugat atau yang mendapatkan perintah atau kuasa darinya untuk sementara waktu tidak melakukan perbuatan atau tindakan dalam bentuk apapun terhadap objek jaminan lainnya milik Para Penggugat sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dengan dibebani membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari pelanggaran yang dilakukan oleh para Tergugat atau yang mendapat perintah atau kuasa darinya terhadap putusan provisi dalam perkara ini.
30. Bahwa atas permasalahan ini sebelumnya oleh Para Penggugat telah diusahakan menempuh penyelesaian secara damai, namun tidak mendapat tanggapan yang positif. Oleh karenanya, dengan sangat terpaksa permasalahan ini Penggugat limpahkan ke Pengadilan untuk diselesaikan menurut hukum, sesuai dengan UU No.7 tahun 1989 jo UU No.3 tahun 2006 jo UU No.50 tahun 2009.

Undang Undang Peradilan Agama pasal 49 bahwa permasalahan yang terjadi untuk ekonomi syariah salah satunya adalah bank syariah, menjadi kewenangan Pengadilan Agama. Berdasarkan hal-hal yang Para Penggugat uraikan di atas, mohon kepada Pengadilan Agama Malang agar memanggil para pihak yang berperkara untuk didengar keterangannya di persidangan. dan mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk memutus :

DALAM PROVISI :

Memerintahkan kepada Tergugat I atau yang mendapat perintah atau kuasa darinya untuk sementara waktu selama berlangsungnya proses persidangan dalam perkara ini tidak melakukan perbuatan dalam bentuk apapun terhadap objek jaminan milik Penggugat lainnya sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dengan dibebani membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat I atau yang mendapat perintah atau kuasa darinya terhadap putusan provisi dalam perkara ini.



DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan seluruh gugatan Para Penggugat.
2. Menyatakan Perjanjian MUSYARAKAH No :004/MGS/002/MSY antara Penggugat I, Penggugat II, Hajjah Siyami, dan Tergugat I batal demi hukum karena :
 - ❖ Tergugat I telah melanggar UU No.21 tahun 2008 Bab IX ayat 55
 - ❖ Tergugat I melanggar Perjanjian MUSYARAKAH No :004/MGS/002/MSY pasal 19 ayat 1
 - ❖ Tergugat I melanggar Perjanjian MUSYARAKAH No :004/MGS/002/MSY pasal 19 ayat 2
 - ❖ Tergugat I melanggar Perjanjian MUSYARAKAH No :004/MGS/002/MSY, Lampiran (1), point 9 tentang Nilai Pengikatan Hak Tanggungan
 - ❖ Tergugat I melakukan kesalahan penulisan pada Perjanjian MUSYARAKAH No :004/MGS/002/MSY tentang obyek jaminan
 - ❖ Adanya kesalahan obyek jaminan yang dipasang Hak Tanggungan
 - ❖ APHT sebagian jaminan salah prosedur/cacat hukum
3. Menyatakan semua SKMHT dan semua APHT yang dibebankan pada semua jaminan sebagaimana tertulis pada perjanjian MUSYARAKAH No:004/MGS/002/MSY, Lampiran (1), DAFTAR BARANG TIDAK BERGERAK YANG DIIKAT HAK TANGGUNGAN, yang digunakan oleh Tergugat I untuk menjual objek jaminan secara lelang milik Para Penggugat, dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya, karena :
 - ❖ Melanggar UU No.4 tahun 1996 pasal 13 ayat 2
 - ❖ Melanggar UU No.4 tahun 1996 pasal 15 ayat 3
 - ❖ Melanggar UU No.4 tahun 1996 pasal 15 ayat 4
 - ❖ Adanya kesalahan obyek jaminan yang dipasang Hak Tanggungan



- ❖ Adanya perbedaan Nilai Pengikatan Hak Tanggungan antara Perjanjian MUSYARAKAH No :004/MGS/002/MSY dengan fakta Nilai Tanggungan yang terpasang pada sebagian jaminan.
- 4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*); karena telah menjual obyek sengketa di bawah harga yang sewajarnya.
- 5. Menetapkan menurut hukum bahwa Para Penggugat mempunyai hak untuk menjual sendiri seluruh obyek sengketa untuk melunasi tanggungan pembiayaan yang harus dibayar.
- 6. Menyatakan menurut hukum bahwa pelelangan yang dilaksanakan pada tanggal 6 September adalah cacat hukum karena ;
 - ❖ Melanggar PERMENKEU NOMOR 93 TAHUN 2010 pasal 36.
 - ❖ Melanggar PERMENKEU NOMOR 93 TAHUN 2010 pasal 43.
 - ❖ APHT yang dibebankan pada semua jaminan melanggar UU No.4 tahun 1996 pasal 13 ayat 2 dan pasal 15 ayat 3 dan ayat 4
- 7. Menyatakan menurut hukum bahwa karena prosedur pelelangan cacat hukum maka hasil lelang juga cacat hukum karena dihasilkan dari proses yang cacat hukum sehingga hasil lelang harus dinyatakan batal menurut hukum.
- 8. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan surat – surat jaminan yang tidak cocok antara bukti tertulis dalam perjanjian musyarakah No.2004/MGS/002/MSY dengan fakta yang sebenarnya, yaitu adanya salah nama dan luasannya.
- 9. Menetapkan menurut hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- 10. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang diderita oleh Para Penggugat sebesar Rp. 6.047.105.094,-.
- 11. Menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini; Atau bila Pengadilan berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang adil namun berdasarkan hukum;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Para Penggugat hadir dalam persidangan diwakili Kuasa Hukumnya yang bernama RATNA DEWI NURAHENI, SH dan RESTU HANDAYANI, SH, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 September 2012;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan tanggal 12 November 2012 Tergugat I tidak datang kepersidangan dan tidak menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakil atau kuasa Hukumnya meskipun menurut berita acara pemanggilan tanggal 25 Oktober 2012 Tergugat I telah dipanggil secara patut serta sah, dan pada sidang selanjutnya tanggal 17 Desember 2012 Tergugat I diwakili Kuasa Hukumnya yang bernama ERIT HAFIZ, SH berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 17 Desember 2012 sedangkan pada sidang selanjutnya Tergugat I diwakili Kuasa Hukumnya yang bernama RUBATUZ ZAMAN, SH, MH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2013.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan tanggal 12 November 2012 dan tanggal 28 Maret 2013 Tergugat II tidak datang menghadap persidangan meskipun menurut berita acara pemanggilan tanggal 06 November 2012 dan tanggal 21 Maret 2013 Kuasa Hukum Tergugat II telah dipanggil secara patut serta sah dan untuk sidang selanjutnya Tergugat II hadir dipersidangan diwakili Kuasa Hukumnya yang bernama Drs. Moch. Bintoro berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2012. Sedangkan Tergugat III dan Tergugat IV tidak pernah datang menghadap persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakil atau Kuasa Hukumnya meskipun menurut berita acara pemanggilan, Tergugat III dan Tergugat IV telah dipanggil secara patut dan sah ;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan tanggal 12 Desember 2012 Tergugat V dan Tergugat VI tidak datang menghadap persidangan dan tidak menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakil atau Kuasa hukumnya meskipun menurut berita acara pemanggilan tanggal 31 Oktober 2012 Tergugat V telah dipanggil secara patut dan sah dan menurut berita acara pemanggilan tanggal 06 November 2012 Tergugat VI telah dipanggil secara patut serta sah dan untuk sidang tanggal 25 April 2013 Tergugat V dan Tergugat VI tidak datang menghadap persidangan dan tidak menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakil atau Kuasa hukumnya meskipun menurut berita acara persidangan tanggal 18 April 2013 Kuasa Hukum Tergugat V dan Kuasa Hukum Tergugat VI telah diperintahkan untuk hadir dipersidangan tanpa dipanggil lagi, dan untuk sidang – sidang selanjutnya Tergugat V dan Tergugat VI hadir dipersidangan diwakili Kuasa Hukumnya yang bernama EMIL MA'RUF, SH JAMAL ABDUL NASIR, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 November 2013 ;

Menimbang bahwa oleh Ketua Majelis telah diupayakan kearah perdamaian para pihak namun tidak berhasil ;

Menimbang bahwa terhadap perkara ini telah dilakukan mediasi, berdasarkan pernyataan pihak – pihak dan sebagaimana laporannya tertanggal 31 Januari 2013 dan

tanggal 28 Februari 2013 mediasi tidak menemukan kesepakatan sehingga tidak berhasil. Meskipun mediasi tidak berhasil, ketentuan yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI No. I tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan telah terpenuhi ;

Menimbang bahwa kemudian dibacakan surat gugatan Para Penggugat tertanggal 04 Oktober 2012 yang telah dilakukan perubahan oleh Para Penggugat tertanggal 18 April 2013 dan atas gugatan tersebut, Tergugat I telah memberikan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Bahwa hal – hal yang diuraikan dalam eksepsi ini mohon dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ;

1. Bahwa gugatan Penggugat bertentangan dengan kompetensi absolute (Absolute Competentie) :

a. Bahwa berdasar pactum de Compromitendo penyelesaian sengketa terhadap perjanjian Musyarakah (Nomor : 2004/MGS/002/MSY) sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Aquo, adalah BASYARNAS, sehingga Pengadilan Agama tidak berwenang secara absolute untuk menerima dan memeriksa gugatan ini, dimana dalam Posita Penggugat juga disinggung mengenai Kompetensi Absolut ini pada angka 20.2 halaman 19 ;

Bahwa dalam ketentuan Pasal 55 UU No. 21 Tahun 2008 Perbankan Syariah ditegaskan bahwa :

1. *Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama .”*
2. *Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) , penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad ;*
3. *Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah ;*

Kemudian dalam Penjelasan Pasal 55 ayat 2 UU N0.21 Tahun 2008 dinyatakan :

Yang dimaksud dengan “Penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad” adalah upaya sebagai berikut :

- a. *Musyawarah ;*
- b. *Mediasi perbankan ;*
- c. *Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain dan/atau ;*

d. *Melalui Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum .*

Pasal 55 ayat 2 UU No. 21 Tahun 2008 memang membuka peluang bagi para pihak untuk menyelesaikan sengketa diluar Pengadilan Agama, namun dengan syarat apabila sebelumnya telah diperjanjikan oleh Para Pihak dalam akad ;

Dengan demikian sangat beralasan hukum apabila Pengadilan Agama Malang menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini, dan menolak gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT ;



- b. Bahwa, judul gugatan para penggugat adalah hanya menyangkut permasalahan pembatalan Perjanjian Musyarakah (nomor : 2004/MGS/002/MSY), akan tetapi dalam materi gugatan, Para Penggugat juga mempersoalkan pembatalan lelang karena cacat prosedur. Padahal sengketa lelang adalah merupakan kompetensi absolute Pengadilan Negeri, bukan Pengadilan Agama. Karena lelang bukan merupakan domain sengekata ekonomi syariah/perbankan syariah sebagaimana yang diatur dalam Undang – Undang tentang Peradilan Agama/atau Perbankan Syariah. Akan tetapi merupakan domain dari UU Hak Tanggungan ;
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (Obscuur Libel) karena dalam gugatan tidak ada kesesuaian antara judul, posita dan petitum
- a. Bahwa, judul gugatan Penggugat adalah mengenai Pembatalan terhadap (Perjanjian Musyarakah No. 2004/MGS/002/MSY), akan tetapi posita dan petitum menyangkut masalah :
- 1). Pembatalan Lelang ;
 - 2). Perbuatan Melanggar Hukum ;
 - 3). Penggugat menjual sendiri untuk melunasi tanggungan pembiayaan ;
 - 4). Ganti kerugian ;
- b. Bahwa, mencermati perihal Pembatalan perjanjian dalam gugatan ini adalah didasarkan pada adanya Perbuatan Melanggar Hukum yang diduga dilakukan oleh Tergugat I dan / atau Tergugat yang lain. Bahwa secara keilmuan dibidang Hukum Perdata, penyebab adanya sengketa keperdataan secara garis besar adalah dibagi menjadi 2 (dua) yaitu Wanprestrasi dan Perbuatan Melanggar Hukum (*bukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalam gugatan karena merupakan konsep pidana*). Keduanya adalah sumber perikatan sebagaimana diatur dalam buku III BW. Keduanya tidak bisa dicampur adukkan karena mempunyai perbedaan yang sangat secara prinsip yaitu jika Wanprestasri didasarkan pada hubungan kontraktual, sedangkan Perbuatan Melanggar



Hukum Tidak didasarkan pada hubungan kontraktual. Adapun hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah didasarkan pada hubungan kontraktual yaitu (**Perjanjian Musyarakah No. 2004/MGS/002/MSY**) sehingga kurang tepat jika gugatan ini didasarkan pada Perbuatan Melanggar Hukum ;

- c. Bahwa secara teoritik pembatalan perjanjian tentunya harus beranjak dari pasal 1320 BW apakah suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif sehingga konsekwensinya dapat dibatalkan (voidable) ataupun syarat obyektif sehingga konsekwensinya batal (void), akan tetapi gugatan para Penggugat sama sekali tidak pernah menyinggung pasal 1320 BW tentang syarat sah suatu perjanjian tersebut. Tetapi malah beranjak dari perbuatan Melanggar Hukum (PMH) yang mengacu pada pasal 1365 BW ;
- c. Bahwa dalam gugatan perihal pembatalan perjanjian, secara teoritik apabila suatu saat dikabulkan , maka konsekwensinya adalah dianggap tidak pernah ada suatu hubungan hukum. Sehingga tidak jelas dalil Penggugat dalam petitum no. 5 yang menyatakan *“Penggugat menjual sendiri untuk melunasi tanggungan pembiayaan”*. Berarti dalam hal ini Penggugat sudah tidak lagi mempermasalahkan Perjanjian Musyarakah (Nomor : 2004/MGS/002/MSY)nya, tetapi LELANGNYA, yang mana pihak Penggugat sendiri yang nantinya sebagai pihak penjualnya bukan melalui balai lelang, kalau begitu kewenangan yang tepat memeriksa perkara ini adalah Pengadilan Negeri ;

Bahwa suatu gugatan harus memenuhi syarat formil, yaitu harus terdapat kesesuaian dan kesinambungan secara terang dan jelas antara judul, posita dan petitumnya. Sedangkan dalam gugatan Penggugat tidak jelas apakah mengenai pembatalan perjanjian musyarakah, pembatalan lelang, ataupun perbuatan melanggar Hukum. Sehingga gugatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai gugatan yang kabur (obscur libel).

Maka berdasarkan atas uraian diatas, Tergugat I mohon dengan hormat agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan sela sebelum memeriksa pokok perkara dengan menyatakan antara lain sebagai berikut :

- Menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya – tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon diulang dalam pokok perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang tak dapat dipisahkan ;



2. Bahwa, awalnya pada tanggal 31 Mei 2004, antra Tergugat I dan Para Penggugat (minus Penggugat I), mengikatkan diri sepakat untuk mengadakan Perjanjian Pembiayaan Mudharabah sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pembiayaan Mudharabah Nomor : 2004/MGS/003/MDH, dengan perincian :
 - a. Jumlah Pembiayaan : Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) ;
 - b. Tujuan : Pembangunan 10 Unit Rumah ;
 - c. Jangka Waktu : 1 Tahun (terhitung 31 Mei 2004 – 30 Mei 2005) ;
3. Bahwa kemudian pada tanggal 27 Oktober 2004, antara Tergugat I dan para Penggugat, mengikatkan diri sepakat untuk mengadakan perjanjian musyarakah sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Musyarakah Nomor : 2004/MGS/002/MSY. (Pembiayaan ini merupakan fasilitas tambahan dari perjanjian pembiayaan mudharabah Nomor : 2004/MGS/003/MDH), dengan perincian :
 - a. Jumlah Pembayaran : Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) ;
 - b. Tujuan : Pembangunan 19 Unit Rumah ;
 - c. Jangka Waktu : 1 tahun (terhitung 27 Okt 2004 – 26 Okt 2005) ;Berikut segala perubahan – perubahannya sebagaimana tertuang dalam :
 - a. Perjanjian Perubahan Perjanjian Pembiayaan Mudharabah Nomor : 2004/MGS/003/MDH (01), tertanggal 30 Mei 2005 dengan jangka waktu terhitung sejak tanggal 30 mei 2005 sampai dengan 31 Agustus 2005 ;
 - b. Perjanjian Perubahan Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Nomor : 2004/MGS/002/MSY (01), tertanggal 07 September 2005 dengan jangka waktu terhitung sejak tanggal 07 September 2005 sampai dengan 26 Oktober 2005 ;
 - c. Perjanjian Perubahan Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Nomor : 2004/MGS/002/MSY (02) , tertanggal 30 November 2005 dengan jangka waktu terhitung sejak 27 Oktober 2005 sampai dengan tanggal 26 Januari 2006 ;
4. Bahwa setelah perjanjian tersebut disepakati bersama, Tergugat I telah melaksanakan kewajibannya yaitu memberikan pembiayaan kepada Para Penggugat dengan jumlah nominal sesuai dengan sebagaimana yang terdapat dalam perjanjian, dan para Tergugat telah mendapatkan haknya yaitu menerima dan menikmati uang pembiayaan tersebut ;
5. Bahwa akan tetapi dalam perjalanan pelaksanaan perjanjian, ternyata Para Penggugat tidak dapat sepenuhnya melaksanakan kewajibannya yaitu membayar kembali seluruh jumlah pembiayaan kepada Tergugat I sesuai dengan jumlah dan jadwal yang telah disepakati bersama, sehingga pembiayaan para Penggugat masuk kategori kredit macet ;



6. Bahwa mengingat Tergugat I adalah lembaga yang bergerak dibidang jasa perbankan, dimana salah satu fungsinya adalah sebagai lembaga intermediasi perantara antara masyarakat yang mempunyai dana (nasabah penyimpan) dan masyarakat yang memerlukan dana (nasabah debitur in casu Para Penggugat). Maka apabila terjadi kredit macet pada nasabah debitur, tentunya Tergugat mengambil langkah – langkah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, mengingat uang yang digunakan untuk membiayai proyek Para Penggugat adalah uang masyarakat (nasabah penyimpan) ;
7. Bahwa sesuai ketentuan pasal 20 ayat (1) Undang – Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan bahwa :
Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. Hak pemegang Hak tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau ;
 - b. Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan Umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang – undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor – kreditor lainnya ;
8. Bahwa terhadap dalil – dalil Penggugat dapat kamianggapi sebagai berikut :
 - a. Bahwa terhadap posita poin 4 (empat) dapat kamianggapi, bahwa hak tanggungan mempunyai sifat spesialisitas dan publisitas artinya uraian yang jelas dan terinci mengenai obyek hak tanggungan dan didaftar di kantor pertanahan dimana tanah yang dibebani hak tanggungan berada. Bahwa tanda terima jaminan bukanlah syarat sah atau tidaknya perikatan atau pemberian Hak Tanggungan ;
Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut diatas sama sekali tidak bernilai yuridis dan tidak layak untuk dipertimbangkan ;
 - b. Bahwa terhadap posita 5-11 dapat kamianggapi , bahwa petok/letter c pada dasarnya adalah bukan merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah, tetapi sekedar tanda bukti pembayaran pajak atas tanah yang harus dibayar oleh mereka yang menggunakan tanah tersebut. Terhadap mereka yang menginginkan kredit dibukakan jalan untuk menjadikan tanahnya sebagai agunan untuk memperoleh kredit dengan jaminan hak tanggungan. Terhadap tanah milik Penggugat baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar (Petok/letter C), yang dijadikan jaminan hutang

pembiayaan pada Tergugat I seluruhnya telah dibebani Hak Tanggungan.

Bahwa terkait dengan proses pembebanan hak tanggungan yang dipermasalahkan oleh Penggugat, apa yang didalilkan oleh Penggugat hanya didasarkan pada asumsi-asumsi belaka tanpa disertai dengan penjelasan peristiwa hukum yang menjadi dasar dalil Penggugat tersebut. Asumsi tersebut terlihat pada salah satu dalil Penggugat halaman 10 yang menyatakan :



Apabila jumlah SKMHT tidak sesuai sebagaimana uraian diatas maka semua SKMHT menunjukkan jeda waktu yang melebihi sebagaimana dijelaskan dalam UU No. 4 tahun 1996 Pasal 15 dst “.

Bahwa dari dalil yang dikemukakan dalam posita Penggugat, terbukti Penggugat tidak memiliki bukti konkrit atas peristiwa hukum yang dijelaskan panjang lebar dalam materi gugatannya, melainkan hanya dugaan dan asumsi semata. Faktanya Tergugat IV telah menerbitkan SHT berdasarkan dokumen – dokumen hukum, bukan asumsi-asumsi ;

Bahwa perlu dicermati dalil Penggugat pada angka 10 halaman 14 yang menjelaskan balasan surat Tergugat IV pada tanggal 17 September 2012 yang pada pokoknya menerangkan :

“..... Berdasarkan Akta Pemberian Hak tanggungan tanggal 07-01-2005 No. 12/SBI/I/2005 Jo. Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan tanggal 24-12-2004 No. 191”.

Bahwa dari penjelasan Tergugat IV apabila dicermati dengan logika berfikir hukum diatas apa yang menjadi asumsi dan dugaan Penggugat sudah terjawab dengan sendirinya ;

Bahwa logika berfikir hukum dari Penggugat sangat menyesatkan dengan menyatakan seharusnya ada 2,3,4 SKMHT yang harus ada sebelum SKMHT yang terakhir merujuk pada ketentuan UU Hak Tanggungan, KALAU PUN SKMHT yang dibuat pertama kali telah batal demi hukum dan 10 tahun kemudianditanda tangani kembali SKMHT yang baru dan kemudian diikuti dengan pembuatan APHT, apakah sepanjang 10 tahun tersebut pemberi hak tanggungan wajib menandatangani SKMHT setiap bulan selama sepuluh tahun ??? dan apabila hal itu tidak dilakukan selama 10 tahun kebelakang maka SKMHT yang baru ikut menjadi batal demi hukum ???

Berdasarkan argumentasi yuridis tersebut diatas, maka dalil – dalil yang

dikemukakan oleh Penggugat terbukti tidak berdasarkan hukum dan patut untuk dikesampingkan ;

- c. Bahwa terhadap posita poin 17, dapat kamianggapi, Tergugat I pada tanggal 16 Juli 2012 melayangkan surat kepada Para penggugat (ahli waris Hj. Siyami) terkait penyelesaian pembiayaan. Akan tetapi dalam surat tersebut Tergugat I dengan tegas menyampaikan sebagai berikut :



Berdasarkan pertemuan dengan sebagian pihak Almh. Hj. Siyami pada tanggal 29 Juni 2012 kami telah menyampaikan :

- 1). Bahwa proses lelang akan tetap dilakukan dan saat ini telah memasuki tahap pra lelang. Segala upaya penyelesaian beradu cepat dengan proses lelang. Proses lelang hanya bisa dihentikan apabila seluruh proses pembiayaan telah diselesaikan / dilunasi ;
- 2). Pembiayaan yang Saudara ajukan tidak dapat kami proses ;
- 3). Sebelum pertemuan dengan sebagian pihak Almh. Hj. Siyami pada tanggal 29 Juni 2012 , Penggugat I selaku Direksi CV Konvergensi juga telah menyampaikan kepada kami, bahwa seluruh fasilitas pembiayaan atas nama PT Konvergensi akan dilunasi paling lambat tanggal 05 Juli 2012, namun sampai saat ini belum juga ada penyelesaian .

Bahwa surat Tergugat I ini pada dasarnya adalah menanggapi surat dari Para Penggugat (Ahli waris Hj. Siyami) tertanggal 02 Juli 2012. Yaitu terkait permohonan Ahli Waris Hj. Siyami untuk penundaan dan / atau pembatalan lelang dengan alasan sebagai berikut :

- 1). Masih melakukan negosiasi ulang dengan investor yang pernah sepakat membeli lahan kami ;
 - 2). Mengharapkan bantuan pembiayaan kembali kepada Tergugat I;
 - 3). Berupaya mengajukan pembiayaan ke Bank Lain ;
9. Bahwa menurut R. Subekti, S.H. dalam bukunya (*Pokok – Pokok Hukum Perdata, Jakarta, Intermasa, 1994, h.146-147*) menyatakan bahwa wanprestasi dapat dikategorikan kedalam 4 (empat) hal yaitu :
- a. Tidak memenuhi kewajiban ;
 - b. Terlambat memenuhi kewajiban ;
 - c. Memenuhi sebagian kewajiban sehingga tidak sesuai dengan yang diperjanjikan ;
 - d. Melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian ;
10. Bahwa, Tergugat I telah beberapa kali memberikan peringatan kepada Para Penggugat agar

memenuhi kewajibannya melunasi hutang – hutangnya, akan tetapi Para Penggugat tetap tidak melaksanakannya ;

- 
11. Bahwa, Tergugat I juga telah beberapa kali memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk menebus sendiri jaminan – jaminannya dengan cara mencari investor/pembeli sendiri yang dapat menutup utang pembiayaan – pembiayaan Para Penggugat terhadap Tergugat I, akan tetapi tetap tidak kunjung ada juga dan malah ingin memohon pembiayaan lagi dengan menyodorkan project baru ;
 12. Bahwa menurut R. SUBekti, S.H. Para Penggugat telah cidera janji (wanprestrasi) ;
 13. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut ;
 14. Bahwa uang sisa hasil penjualan lelang jaminan juga telah diterima oleh Penggugat. Hal ini menunjukkan bahwa Para penggugat telah menerima pelaksanaan eksekusi lelang dan menjadi aneh jika Para Penggugat menuntut pembatalan perjanjian musyarakah Nomor : 2004/MGS/002/MSY ;

Berdasarkan uraian - uraian serta alasan – alasan hukum tersebut diatas, maka mohon pada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat I ;
2. Menolak seluruh gugatan penggugat atau setidak – tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

DALAM POKOK PERKARA :

4. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
5. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Musyarakah No. 2004/MGS/002/MSY ;
6. Menyatakan sah dan berharga SKMHT dan APHT atas jaminan yang terdapat dalam Perjanjian Musyarakah No. 2004/MGS/002/MSY ;
7. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini ;

ATAU :

Mohon putusan yang seadil – adilnya ;

Menimbang bahwa atas gugatan Para Penggugat tertanggal 04 Oktober 2012 yang telah dilakukan perubahan oleh Para Penggugat tertanggal 18 April 2013, Tergugat II telah memberikan jawaban sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II ;

Bahwa Tergugat II / PT Duta Balai Lelang adalah merupakan perusahaan jasa pra lelang (balai Lelang) yang didirikan berdasarkan AKta Pendirian Nomor I Tanggal 01 April 1999, yang dalam hal ini bertugas memfasilitasi segala kegiatan yang berhubungan dengan lelang antara PT Bank BNI Syariah, Malang dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang ;

3. Bahwa Tergugat II /PT Duta Balai Lelang menyampaikan permohonan lelang barang jaminan milik Penggugat berdasarkan Surat Perintah Kerja dari PT Bank BNI Syariah Malang yang didahului dengan MOU / Perjanjian Kerjasama jasa lelang Nomor : BNISy/UPK/252/2012/R tanggal 01 Juni 2012, antara Duta Balai Lelang dengan PT Bank BNI Syariah ;
4. Bahwa sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 176/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010, balai lelang adalah pihak yang hanya menyelenggarakan jasa pra dan pasca lelang sehingga dalam proses pelaksanaan lelang Balai lelang bukanlah Subyek hukum/para pihak yang bisa melakukan perbuatan hukum, yang dapat menimbulkan akibat hukum dengan kata lain Balai Lelang hanyalah sebagai even organizer yang membantu pihak Bank dalam memudahkan proses pelaksanaan lelang melalui Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) ;
5. Selain itu perlu disampaikan bahwa Pengumuman Lelang telah dilakukan 2 kali yaitu Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, melalui SELEBARAN pada tanggal 08 Agustus 2012 dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, melalui Surat Kabar Harian Suara Indonesia (SINDO) dimuat pada halaman Malang Raya, yang terbit pada tanggal 23 Agustus 2012. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan pasal 44 Permenkeu No. 93/PMK.06/2010 yang menyatakan bahwa :
 - (1). Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama – sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :



- a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali , jangka waktu pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikain rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur / hari besar ;
- b. Pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan /atau melalui media elektronik termasuk Internetan, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian dan
- c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang ;

Maka berdasarkan hal – hal tersebut diatas, kiranya cukup dasar dan alasan bagi Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Malang yang Mulia berkenan, memutus perkara a quo dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
 - Menyatakan tindakan yang dilakukan Tergugat II bukan merupakan perbuatan melawan hukum ;
 - Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya ;

Menimbang bahwa atas gugatan Para Penggugat tertanggal 04 Oktober 2012 yang telah dilakukan perubahan oleh Para Penggugat tertanggal 18 April 2013 tersebut, Tergugat V dan Tergugat VI telah memberikan jawaban sebagai berikut :

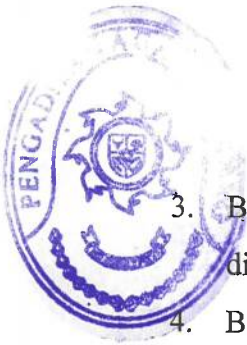
DALAM EKSEPSI :

1. Kewenangan Absolut/Pengadilan Agama Malang tidak berwenang ;

Apabila mencermati gugatan Penggugat dalam posita :

1. Bahwa Para Penggugat telah merngadakan perjanjian pembiayaan Mudharabah Nomor : 2004/MGS/003/MDH dan Perjanjian Musyarakah Nomor : 2004/MGS/002/MSY dengan Tergugat I ;
2. Bahwa yang menjadi jaminan dalam perjanjian Msyarakah Nomor : 2004/MGS/002/MSY adalah :
 - a. SHM No. 628 atas nama Hajjah Siyami ;
 - b. SHM No. 437 atas nama Hajjah Siyami ;
 - c. SHM No. 460 atas nama Hajjah Siyami ;
 - d. SHM No. 436 atas nama Hajjah Siyami ;

- e. SHM No. 467 atas nama Chusnul Hidayat akan dibalik nama atas nama Arief Syaifudin Zuhri ;
- f. SHM No. 429 atas nama Arief Syaifudin Zuhri ;
- g. SHM No. 1475 atas nama Hajjah Siyami ;
- h. SHM No. 2164 atas nama Hajjah Siyami ;
- i. SHM No. 2254 atas nama Mariyono akan dibalik nama atas nama Arief Syaifudin Zuhri ;
- j. AJB No. 458/II/1988 ;
- k. AJB No. 455/II/1988 ;
- l. AJB No. 454/II/1998 ;
- m. AJB No. 010/16/1981;



3. Bahwa terhadap jaminan – jaminan sebagaimana tersebut pada poin 2 (dua) diatas telah dibebani Hak Tanggungan oleh Tergugat I ;
 4. Bahwa Tergugat I telah menyalahi Perjanjian Musyarakah ;
 5. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV telah salah dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan ;
 6. Bahwa usaha Para Penggugat mengalami kemacetan sehingga pengembalian modal kepada Tergugat I menjadi terhambat ;
 7. Bahwa CV Konvergensi milik Para Penggugat telah diumumkan lelang dikoran
 8. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II dalam pelaksanaan Lelang adalah bertentangan dengan hukum ;
 9. Bahwa Para Tergugat telah MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ;
- Apabila mencermati gugatan Penggugat dalam Petitum :
1. Bahwa menyatakan Perjanjian Musyarakah Nomor : 2004/MGS/002/MSY antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah batal demi hukum ;
 2. Bahwa Pemberian Hak Tanggungan terhadap semua jaminan dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya ;
 3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM ;
 4. Menyatakan Pelelangan terhadap barang jaminan adalah cacat hukum ;
- Sebagaimana posita gugatan Peggugat dan petitum, telah terang dan jelas bahwasanya Penggugat menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum** yang menimbulkan kerugian terhadap Para Penggugat, sehingga dalil Penggugat baik dalam Posita maupun Petitum yang menyatakan Para Tergugat telah

melakukan perbuatan Melawan hukum adalah bukan kewenangan Pengadilan Agama melainkan kewenangan Pengadilan Negeri (umum) , dengan demikian Pengadilan Agama Malang haruslah dinyatakan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*. Sebagaimana Posita gugatan Para Penggugat dan Petitum, telah terang dan jelas bahwasanya Para Penggugat menyatakan Pelelangan terhadap barang jaminan adalah cacat hukum, sehingga dalil Penggugat baik dalam Posita maupun petitum yang menyatakan Pelelangan terhadap barang jaminan adalah cacat hukum adalah bukan kewenangan Pengadilan Agama melainkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dikarenakan hasil pelelangan atas barang jaminan yang tertuang dalam Grosse Risalah Lelang adalah produk / Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Lelang Negara (KPKNL) dengan demikian Pengadilan Agama Malang haruslah dinyatakan tidak berwenang mengadili perkara *a quo* ;

II. Gugatan Penggugat Kabur /Obscr Libel ;

Bahwa dalil gugatan Penggugat antara posita dan Petitum tidak saling berhubungan dan cenderung saling bertentangan dimana tidak jelas bentuk gugatan Para Penggugat yang mana Para Penggugat tidak bisa membedakan antara gugatan tentang Pembatalan Perjanjian dengan gugatan tentang perbuatan melawan hukum maupun gugatan tentang Pembatalan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yakni :

- Para Penggugat meminta pembatalan perjanjian ;
- Para Penggugat menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan hukum ;
- Para Penggugat meminta Pelelangan barang jaminan adalah cacat hukum ;

Dengan demikian maka gugatan Penggugat kabur/tidak jelas sehingga sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

III. Gugatan Penggugat Kurang Pihak ;

Bahwa Para Penggugat menyatakan Pelelangan terhadap barang jaminan adalah cacat hukum padahal pelelangan atas barang jaminan tertuang dalam Grosse Risalah Lelang adalah produk /Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (KPKNL) sehingga seharusnya Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) Malang juga dijadikan para pihak dalam perkara ini ;

Dengan demikian maka gugatan Penggugat kurang pihak sehingga sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa mohon apa yang tertuang dalam Eksepsi dianggap terulang dan merupakan bagian

yang tidak terpisahkan dari bagian ini dan Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang dianggap benar ;

2. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat point 1 (satu) sampai dengan point 21 (dua puluh satu) dengan uraian sebagai berikut :

- Bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang menguraikan tentang perjanjian dengan Tergugat I yang kemudian seluruh jaminan diikat dengan Hak tanggungan sampai dengan ketidak mampuan Para Penggugat memenuhi kewajiban terhadap Tergugat I sehingga barang jaminan dilelang adalah tidak berkaitan hukum dengan Tergugat V dan Tergugat VI dikarenakan Tergugat V dan Tergugat VI adalah Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang – Undang ;

Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat point 22 (dua puluh dua) sampai dengan point 30 (tiga puluh) dengan uraian sebagai berikut :

- Bahwa proses lelang atas barang jaminan milik Para Penggugat oleh Tergugat I dan Kantor pelayanan Kekayaan Lelang Negara (KPKNL) adalah telah sesuai prosedur dan aturan Undang – Undang sehingga pelelangan atas barang jaminan adalah sah dan berkekuatan hukum ;
- Bahwa limit lelang atas barang jaminan adalah ditentukan oleh Tergugat I sehingga Tergugat V dan Tergugat VI yang membeli dalam hal ini sebagai Pemenang lelang adalah tidak berurusan tentang penentuan Limit lelang dengan demikian Tergugat V dan Tergugat VI adalah Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi ;
- Bahwa setiap orang atau siapa saja boleh mengikuti proses lelang atau menjadi peserta lelang asalkan memenuhi semua persyaratan mengikuti lelang sehingga dalam hal ini Tergugat V dan Tergugat VI menjadi pemenang lelang /Pembeli adalah pihak yang harus dilindungi ;
- Bahwa mengenai tuduhan Para Penggugat mengenai adanya mafia lelang seharusnya Para Penggugat dibebani Pembuktian akan dalil tersebut sehingga dalil tersebut adalah mengada – ngada dan harus dikesampingkan ;

DALAM PROVISI :

Bahwa dalil provisi Para Penggugat tidak berdasar hukum sehingga patut untuk dikesampingkan dikarenakan dalam Risalah Lelang /Grose Risalah lelang telah terdapat irah – irah yang berbunyi : Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang mana mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga dalil provisi Para Penggugat adalah patut dinyatakan ditolak ;



Berdasarkan uraian – uraian sebagaimana tersebut diatas, maka Tergugat V dan Tergugat VI mohon kehadiran Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat V dan Tergugat VI ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya (Ex aequo et bono) ;



Menimbang bahwa dalam jawaban Tergugat I diantaranya menyampaikan eksepsi tentang kewenangan yaitu Pengadilan Agama Malang tidak berwenang mengadili perkara a quo dengan alasan bahwa *Factum de Compromitendo* perjanjian musyarakah No. 2004/MSG/002/MSY sebagaimana diatur dalam pasal 19 ayat (2) adalah BASYARNAS, maka atas perintah Majelis Hakim, Tergugat I mengajukan bukti copy Akad Perjanjian Musyarakah No. 2004/MSG/002/MSY, telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dan dibubuhi materai secukupnya (T.I) terhadap bukti T.I tersebut, Penggugat mengakui kebenarannya dan tidak dibantah ;

Menimbang bahwa segala hal ikhwal yang terjadi dalam persidangan telah dicatat dalam Berita Acara persidangan, maka untuk meringkas uraian putusan ini ditunjuk menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang bahwa dalam jawaban Tergugat I tertanggal 25 April 2013 yang disampaikan dalam persidangan tanggal 25 April 2013, diantaranya Tergugat I menyampaikan eksepsi tentang kewenangan mengadili. Berkaitan dengan eksepsi tersebut, pasal 136 HIR menyatakan “*sanggahan – sanggahan yang dikemukakan pihak Tergugat, kecuali yang mengenai kewenangan hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri – sendiri*

secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputus bersama – sama dengan pokok perkara.”Berdasarkan ketentuan pasal 136 HIR tersebut, oleh karena dalam jawaban Tergugat I ada berkaitan dengan kewenangan mengadili maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan menjawab eksepsi tersebut sebagaimana dalam pertimbangan dibawah ini ;

Menimbang bahwa pokok perkara yang dicantumkan Para Penggugat dalam surat gugtan adalah pembatalan perjanjian musyarakah No. 2004/MSG/002/MSY. Berdasarkan pasal 49 Undang – Undang No. 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang dirubah dengan Undang – Undang No. 3 tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang – Undang No. 50 tahun 2009, Pengadilan Agama berwenang memeriksa, memutus, menyelesaikan perkara dibidang : a. Perkawinan, b. Kewarisan, c. Wasiat, d. Hibah, e. Wakaf, f. Zakat , g. Infaq, h. Shadaqoh, i. Ekonomi Syariah ;

Menimbang bahwa berdasarkan penjelasan pasal 49 Undang – Undang Nomor 3 Tahun 2006 tersebut yang termasuk dalam ruang lingkup ekonomi syariah adalah : (a). Bank Syariah, (b). Asuransi Syariah, (c). Reasuransi Syariah, (d). Reksadana Syariah, (e). Obligasi Syariah dan surat berharga berjangka menengah Syariah, (f). Sekuritas Syariah, (g). Pembiayaan Syariah, (h). Pegadaian Syariah, (i). Dana Pensiun Lembaga Keuangan Syariah, (j). Bisnis Syariah. (k).bisnis Syariah, (l). Lembaga Keuangan Mikro Syariah ;

Menimbang bahwa berdasarkan Undang Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, ketentuan penyelesaian sengketa diatur pada pasal 55, yang secara lengkap berbunyi sebagai berikut :

- (1). Penyelesaian sengketa perbankan Syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama ;
- (2). Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelesaian sengketa dilakukan sesuai isi Akad ;
- (3). Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan prinsip Syariah ;

Menimbang bahwa ketentuan pasal 55 Undang – Undang No. 21 tahun 2008 tersebut mengandung prinsip bahwa sejauh tidak diperjanjikan lain dalam suatu Akad, maka penyelesaian sengketa Perbankan Syariah menjadi kewenangan Pengadilan Agama, dan apabila ditentukan penyelesaian lain, maka penyelesaian sengketa dilakukan sesuai yang ditunjuk dalam Akad ;

Menimbang bahwa prinsipnya sistem hukum di Indonesia mengenal dua cara penyelesaian sengketa yaitu melalui proses *ligitasi* dan *non litigasi*. Penyelesaian melalui litigasi



diatur dalam Undang – Undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang – undangan lainnya, sedangkan penyelesaian melalui *non litigasi* diatur dalam Undang – Undang No. 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa serta peraturan perundang – undangan lainnya yang berkaitan. Berdasarkan yang telah diperjanjikan kedua belah pihak, sebagaimana tersebut dalam Akad Musyarakah No. 2004/MSG/002/MSY, pasal 19 maka penyelesaian sengketa dilakukan melalui non litigasi *in casu* Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS), oleh karena itu harus dinyatakan bahwa bila terjadi sengketa antara kedua belah pihak, telah ditetapkan Lembaga penyelesaian yaitu melalui BASYARNAS ;

Menimbang bahwa BASYARNAS adalah lembaga arbitrase yang menangani sengketa non litigasi terutama sengketa akad yang dilaksanakan dengan prinsip syariah, oleh karena itu pilihan pihak – pihak untuk menyelesaikan sengketa ke BASYARNAS sebagaimana dituangkan dalam akad perjanjian musyarakah tersebut tidak melanggar prinsip syariah ;

Menimbang bahwa dalam hal ini Majelis Hakim perlu mengetahui Hadits Riwayat Abu Samad sebagaimana terdapat dalam Kitab Sunan Abi Daud Hadis ke 3596, dan banyak diriwayatkan oleh perawi hadits lain, yang matannya berbunyi :

Artinya :” Orang – orang Islam terikat dengan perjanjian yang telah mereka buat “;

Menimbang bahwa berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa : ”Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” ;

Menimbang bahwa berdasarkan hal – hal yang telah dipertimbangkan diatas, maka harus dinyatakan Pengadilan Agama Malang tidak berwenang mengadili perkara *a quo* yang terdaftar No. 1731/Pdt.G/2012/PA.Mlg ;

Menimbang bahwa oleh karena Pengadilan Agama Malang akan menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, maka hal – hal lain tidak dipertimbangkan dalam putusan ini ;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi kewenangan Tergugat I diterima, maka putusan yang dijatuhkan adalah putusan akhir (*eind vonnis*) :

Menimbang bahwa oleh karena perkara ini bukan perkara dalam bidang perkawinan dan gugatan Para Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka sesuai dengan ketentuan pasal 181 ayat (I) HIR, Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini ;

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I ;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Malang tidak berwenang mengadili perkara Para Penggugat yang terdaftar dalam register perkara No. 1731/Pdt.G/2012/PA.Mlg;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.991.000,- (dua juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;



Demikianlah putusan ini dijatuhkan berdasarkan musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 13 Juni 2013 M bertepatan dengan tanggal 04 Sya'ban 1434 H, oleh kami **Dr. H. IMRON ROSYADI, S.H. M.H.**, sebagai Ketua Majelis, **H. MUH. DJAMIL, S.H.** dan **Drs. MUNASIK, M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan didampingi oleh **DJAZILATUR RACHMACH, S.H.** selaku Panitera Pengganti. Putusan tersebut dibacakan pada hari itu juga dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II, Kuasa Hukum Tergugat V serta Kuasa Hukum Tergugat VI, tanpa dihadiri oleh Tergugat III dan Tergugat IV ;

HAKIM KETUA

TTD

Dr. H. IMRON ROSYADI, S.H.M.H.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM ANGGOTA

TTD

TTD

H. MUH. DJAMIL, SH.

Drs. MUNASIK, MH

Panitera Pengganti,

DJAZILATUR RACHMACH, SH

PERINCIAN BIAYA :

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	Rp.	25.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp.	2.225.000,-
4. Redaksi	Rp.	5.000,-
5. Materai	Rp.	6.000,-
Jumlah	Rp.	2.991.000,-

(dua juta sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)

Malang, 17 Maret 2021
Untuk Salinan,
Panitera

Drs. H. Chafidz Syafiuddin., S.H., M.H.

