

## PUTUSAN

Nomor 0689/Pdt.G/2017/PA.Mlg

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Malang, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara tertentu pada tingkat pertama dalam persidangan Majelis telah menjatuhkan putusan perkara Gugatan Sengketa Ekonomi Syariah antara:



**TUKIRAN bin SANAPUN**, NIK: 3507181205450006, Tempat. Tgl/lahir Malang, 12-05-1945 (umur 72 tahun), Jenis Kelamin laki-laki, pekerjaan Buruh Harian Lepas, bertempat tinggal di Jalan Raya Kapi Woro 16 RT.003 RW. 012 Desa Mangliawan Kecamatan Pakis Kabupaten Malang, **Penggugat I**.

**SUNARTI Binti SEKAK**, NIK 3507186007590001, Tempat Tgl/lahir: Malang, 20-07-1959 (umur 57 tahun), jenis kelamin : Laki-laki, alamat Jalan Raya Kapi Woro 16, RT/ RW: 03/12, Desa Mangliawan Kecamatan Pakis Kabupaten Malang, **Penggugat I** dan **Penggugat II** berdasarkan surat kuasa tertanggal 26 Maret 2017 telah memberikan kuasa Kepada **Prayuda Anggara, S.H** dan **Ainur Malik Lubis, S.H., M.H** Para Advokat & Konsultan Hukum dari Kantor Hukum" Anggara & Associates" beralamat di Jalan Cimahi No. 07, RT/RW: 06/06. Kelurahan Penanggung Kecamatan Klojen, Kota Malang, selanjutnya secara bersama sama disebut sebagai Para Penggugat ;

*melawan*

1. **KEPALA PT BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG MIKRO DINOYO**, berkedudukan di Jl. Raya Tlogomas No. 56, Tlogomas, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, berdasarkan Surat kuasa Khusus tertanggal 04 Mei 2017 telah memberikan kuasa Kepada

1. Erit Hafiz, S.H., CLA.
2. Bayu Septiyan, S.H., MH., CLA.
3. Haditya Sanjaya, S.H., CLA.
4. Muchlis Kusetianto, S.H., MH.
5. Nandri Susanto.
6. Andri Ardiansyah, masing-masing adalah pegawai Pada PT Bank BNI Syariah, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**

2. **DHENNY MARDANU EKA CAHYA, SE; bin AGUNG SUNYOTO;** NIK : 3509222403830002; Tempat.Tgl/Lahir : Jember, 24-03-1983 (Umur : 34 Tahun); Pekerjaan : Wiraswasta; Alamat : Jl. Werkudoro No. 12, RT/RW : 04/03, Kel. Polehan, Kec. Blimbing, Kota Malang, Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II;**

3. **YENNI, SE; binti MULYADI;** Tempat.Tgl/Lahir : Nganjuk, 25-10-1982 (Umur : 34 Tahun); Pekerjaan : Karyawan Swasta; Alamat : Jl. Werkudoro No. 12, RT/RW : 04/03, Kel. Polehan, Kec. Blimbing, Kota Malang, Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III;**

4. **Notaris & PPAT LESLIE ARNIA DIAJENG, SH., MKn;** Berkedudukan di Jl. Terusan Danau Kerinci Blok 1 A No. 1, Desa Mangliawan, Kec. Pakis, Kab. Malan, Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I;**

5. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN MALANG;** Berkedudukan di Jl. Terusan Kawi No 10, Kel. Gading



Kasri, Kec. Klojen, Kota Malang, Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

**6. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MALANG**; Berkedudukan di Jl. S. Supriyadi No. 157, Bandungrejosari, Kec. Sukun, Kota Malang berdasarkan surat khusus tertanggal 24 May 2017 telah memberikan kuasa kepada :

1. Rofiq Manshur, S.E., MM : Plt . Kepala KPKNL.Malang.
2. Iva Nurdianah, S.H. : Kepala seksi Hukum dan Informasi KPKNL Malang
3. Hilda Nurhayati, S.E. : Pelaksana pada KPKNL Malang.
4. Khoirul Muslihah, S.H. : Pelaksana pada KPKNL Malang.
5. Retno Sri Astuti, S.H : Pelaksana pada KPKNL Malang.

Untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPNL) Malang, beralamat di jalan S. Priadi No. 57 Malang, serta bertindak untuk dan atas namanya, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**;

Pengadilan Agama tersebut ;

telah membaca dan mempelajari berkas perkara ;

telah mendengar keterangan para pihak yang berperkara ;

Dan telah memeriksa alat –alat bukti dipersidangan;

#### **DUDUK PERKARA**

Bahwa Para Penggugat telah mengajukan Gugatannya tertanggal 5 April 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Malang dengan Nomor Register 0689/Pdt.G/2017/PA.Mlg. tanggal 07 April 2017 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;






1. Bahwa Tergugat II (DHENNY MARDANU EKA CAHYA, SE; bin AGUNG SUNYOTO) bersama dengan Tergugat III (YENNI, SE; binti MULYADI) selaku nasabah telah meminjam uang secara **pembiayaan murabahah** kepada Tergugat I (PT. BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG MIKRO DINOYO) selaku Bank / Lembaga Keuangan Syariah (LKS), dengan Para Penggugat sebagai Penjamin, sesuai Perjanjian : Akad Pembiayaan Murabahah No. 274 tanggal 27 Oktober 2015, dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I (LESLIE ARNIA DIAJENG, SH.,MKn;) selaku Notaris dan PPAT;
2. Bahwa yang menjadi jaminan / agunan pembiayaan murabahah tersebut adalah rumah satu-satunya dan yang saat ini ditempati Para Penggugat, yakni rumah di Jl. Raya Kapi Woro 16, RT/RW : 03/12, Desa Mangliawan, Kec. Pakis, Kab. Malang, sesuai SHM No. 03987 / Desa Mangliawan, luas 198 M2, atas nama TUKIRAN (Penggugat I);
3. Bahwa nilai pembiayaan murabahah, sesuai Pasal 2 Akad Pembiayaan Murabahah No. 274 tanggal 27 Oktober 2015, adalah sebesar Rp. 220.037.200,- (dua ratus dua puluh juta tiga puluh tujuh ribu dua ratus rupiah);
4. Bahwa Para Penggugat dengan Tergugat II dan III tidak ada hubungan darah / saudara, yang menjadi dasar Para Penggugat mau menuruti permintaan Tergugat II dan III untuk menjadi penjamin adalah karena percaya kepada Tergugat II dan III, sebagai orang kaya, pemilik cucian mobil di Polehan tempat kerabat Para Penggugat bekerja, tidak mungkin Tergugat II dan III nakal dengan tidak membayar hutang;
5. Bahwa dari akad pokok yakni pembiayaan murabahah tersebut, kemudian timbul perjanjian tambahan (assesoir) berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 275 tanggal 27 Oktober 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 241 / 2015 tanggal 17 Nopember 2015 di buat oleh dan di hadapan Turut Tergugat I, yang selanjutnya didaftarkan dan oleh Turut Tergugat II serta diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 5555 / 2015;



6. Bahwa menurut Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 2, menyatakan : *“Perbankan Syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan Prinsip Syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian”*, sehingga seharusnya akad jaminan sebagai perjanjian tambahan (*assesoir*) yang dibuat adalah **Rahn**, atau dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Islam ada juga istilah **Kafalah**, yaitu jaminan atau garansi yang diberikan oleh penjamin kepada pihak ketiga / pemberi pinjaman untuk memenuhi kewajiban pihak kedua / peminjam, **bukan dengan Hak Tanggungan** yang berdasar hukum perdata barat / Burgerlijk Wetboek (BW);
7. Bahwa berdasarkan Pasal 26 Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah : *“(1) Kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 20, dan Pasal 21 dan/atau produk dan jasa syariah, wajib tunduk kepada Prinsip Syariah”. Dan (2) Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia*”. Serta menurut Peraturan Mahkamah Agung RI No. 14 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah Pasal 1 Angka 2 : *“Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan ekonomi syariah berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah”*.
8. Bahwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) telah mengeluarkan beberapa fatwa terkait murabahah, yang pada fatwa-fatwa tersebut dapat disimpulkan pertanggungjawaban hutang adalah pada nasabah (dalam hal ini Tergugat II dan III) dan bukan pada penjamin (Para Penggugat), bahkan pada Fatwa No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal : 26 Dzulhijjah 1420 H. / 1 April 2000 M, pada bagian Keenam : *Bangkrut dalam Murabahah: Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan;*
9. Bahwa Para Penggugat terkejut menerima surat somasi dari Tergugat I yang ditujukan kepada Tergugat II tertanggal 20 Februari 2017, pada pokoknya Tergugat I telah memberi peringatan / somasi kepada Tergugat II sebanyak 3

(tiga) kali karena Tergugat II menunggak pembayaran angsuran sejak bulan Desember 2016;

- 
10. Bahwa tanpa melalui musyawarah dan mufakat sesuai prinsip syariah pada tanggal 14 Maret 2017 melalui surat No. KCM/863-0/152/03/2017, rumah jaminan pembiayaan murabahah tersebut didaftarkan lelang oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat III;
  11. Bahwa sangat tidak adil dan tidak sesuai syariah Islam Para Penggugat yang bukan nasabah dan tidak menikmati hutang Tergugat II dan III, diminta oleh Tergugat I untuk melunasi hutang apalagi dengan cara menjual rumahnya secara lelang;
  12. Bahwa sangat tidak adil dan melanggar syariah islam karena nilai pembiayaan murabahah yang hanya sebesar Rp. 220.037.200,- (dua ratus dua puluh juta tiga puluh tujuh ribu dua ratus rupiah), namun Para Penggugat harus kehilangan rumah mereka yang jika ditaksir sesuai harga pasar adalah sekitar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
  13. Bahwa sesuai Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 47/DSN-MUI/II/2005, Tanggal 17 Februari 2005 M / 08 Muharram 1425 H., Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar, Bagian Pertama Ketentuan Penyelesaian : *"LKS boleh melakukan penyelesaian (settlement) murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan / melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan : a. Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati"*;

Sehingga lelang atas jaminan murabahah rumah milik Para Penggugat yang akan dilakukan Turut Tergugat III adalah bertentangan / melanggar syariah islam;

14. Bahwa demi kepastian hukum sangat beralasan jika Para Penggugat minta putusan pendahuluan / provisionil agar pelaksanaan lelang terhadap rumah jaminan murabahah yaitu rumah di Jl. Raya Kapi Woro 16, RT/RW : 03/12, Desa Mangliawan, Kec. Pakis, Kab. Malang, sesuai

SHM No. 03987 / Desa Mangliawan, luas 198 M2, atas nama TUKIRAN, dengan Sertifikat hak Tanggungan No. 5555 / 2015, ditangguhkan pelaksanaan lelangnya sampai putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht);



15. Bahwa para Penggugat heran apakah memang seperti ini sistem pembiayaan Murabahah yang katanya sesuai syariah islam, kok tidak ada bedanya dengan cara / sistem yang ada pada bank konvensional umum, oleh karenanya mohon Yang Mulia Ketua Pengadilan Agama Malang Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara meluruskan / memberi putusan yang adil menurut syariah / hukum islam;
16. Bahwa karena hak tanggungan tidak dikenal dalam pembiayaan murabahah dan jelas tidak sesuai dengan prinsip syariah islam maka perjanjian tambahan (assesoir) guna terbitnya hak tanggungan tersebut, yaitu : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 275 tanggal 27 Oktober 2015; Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 241 / 2015 tanggal 17 Nopember 2015 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 5555 / 2015 adalah tidak sesuai dengan hukum hukum islam / syariah, maka harus dinyatakan cacat hukum, tidak sah sehingga harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
17. Bahwa karena proses hak tanggungan terhadap SHM No. 03987 / Desa Mangliawan melanggar syariah / hukum islam maka Tergugat I harus bertanggung jawab untuk mengembalikan SHM No. 03987 / Desa Mangliawan kepada keadaan semula, yakni bersih dari hak tanggungan (harus diroya oleh Tergugat I);
18. Bahwa Pengadilan Agama Malang berwenang mengadili perkara ini karena berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah No. 274 tanggal 27 Oktober 2015, Pasal 18 tentang Penyelesaian Perselisihan para pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat dengan tunduk pada prinsip syariah dan jika tidak tercapai maka melalui Pengadilan Agama Malang;



19. Bahwa perkara ini merupakan kompetensi absolut Pengadilan Agama berdasarkan Pasal 49 huruf (1) UU No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama, perkara ekonomi syariah, termasuk perbankan syariah merupakan kewenangan absolut Peradilan Agama, dan Pasal 55 ayat (1) yang menyatakan bahwa sengketa perbankan syariah diselesaikan di pengadilan dalam lingkungan peradilan agama, serta dengan Putusan MK No. 93/PUU-X/2012, yang pada pokoknya menyatakan Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Berdasarkan dasar/alasan di atas, maka Para Penggugat dengan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Agama Malang, Cq. Yang Mulia Majelis Hakim berkenan memanggil, memeriksa, dan memutus sebagai berikut :

#### **DALAM PROVISIONIL**

- Menangguhkan pelaksanaan lelang atas nama nasabah DHENNY MARDANU EKA CAHYA, SE; atas sebuah rumah di Jl. Raya Kapi Woro 16, RT/RW : 03/12, Desa Mangliawan, Kec. Pakis, Kab. Malang, SHM No. 03987 / Desa Mangliawan, luas 198 M2, tertulis atas nama TUKIRAN, Sertifikat hak Tanggungan No. 5555 / 2015.

#### **DALAM KONPENSI**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 275 tanggal 27 Oktober 2015 adalah tidak sah sehingga tidak mengikat menurut hukum;
3. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 241 / 2015 tanggal 17 Nopember 2015 adalah tidak sah sehingga tidak mengikat menurut hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan No. 5555 / 2015 adalah tidak sah, sehingga tidak mengikat menurut hukum;
5. Memerintahkan Tergugat I untuk meroya / mengembalikan SHM No. 03987 / Desa Mangliawan pada keadaan semula yaitu bersih dari hak tanggungan;



6. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

7. Membebaskan biaya perkara sesuai ketentuan hukum;

**Atau** apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa atas Gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah memberikan jawaban secara tertulis pada saat sidang tanggal 01 Agustus 2017 sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI**

**1.2 Dalil Eksepsi Tergugat I{BNI SAYARIAH}**

Bahwa **TERGUGAT I** (in casu **PT. Bank BNI Syariah**) dengan ini mengajukan **EKSEPSI**, berdasarkan alasan serta dasar hukum sebagai berikut berikut :

**OBJEK GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)**

**A. FORMULASI GUGATAN TIDAK JELAS DAN KABUR**

1. **PENGGUGAT** tidak jelas dalam merumuskan masalah dan dasar hukum yang digunakan dalam menyusun gugatan, **apakah TERGUGAT** melakukan suatu **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** sesuai Pasal 1365 KUHPerdara atau terbukti melakukan **Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi)** dari pelaksanaan akad pembiayaan sesuai Pasal 1243 KUHPerdara.
2. Bahwa di dalam gugatan **PENGGUGAT** dengan perihal Gugatan Ekonomi Syariah yang diregister dengan Nomor: 1407/Pdt.g/2016.PA.Tnk tanggal 19 Desember 2016 tersebut **tidak terdapat satupun dalam dalil gugatan yang menyatakan bahwa TERGUGAT** telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** atau **Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi)**, dengan disertai **DASAR HUKUM (*RECHTELIJKE GROUND*)** yang menjadi **Dasar Hukum Gugatan (*FUNDAMENTUM PUTENDI*)**.





3. Bahwa sebagaimana yang dikemukakan M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya berjudul "**Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan**" Penerbit Sinar Grafika, Cetakan 7, April 2008, Jakarta, halaman 58 menyatakan:

*"... Fundamentum Petendi yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memenuhi dua unsur yaitu:*

- 1) **Dasar Hukum (Rechtelijke Ground)**
- 2) **Dasar Fakta (Fetelijke Ground)**

*... posita yang dianggap terhindar dan cacat obscur libel, adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (rechtelijke ground) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (fetelijke ground) yang terjadi di sekitar hubungan hukum dimaksud".*

4. Bahwa dalil gugatan yang demikian tentunya **tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan yakni harus jelas dan tegas (een duidelijke en bepaalde conclusie)** sebagaimana diatur pasal 8 Rv. Dengan tidak terpenuhinya syarat formil suatu gugatan maka gugatan tersebut harus dinyatakan **GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijk Verklaard)** sebagaimana dikuatkan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1343 K/Sip/1975** tanggal 15 Mei 1979 yang menyatakan "*Karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena tidak memenuhi persyaratan formil*".

## **B. PENGGUGAT TELAH KELIRU DALAM MERUMUSKAN GUGATAN**

1. Bahwa inti permasalahan dalam dalil gugatan **PENGGUGAT** adalah terkait dengan rencana pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan atas SHM No. 03987 atas nama Tukiran, hal ini dapat dilihat dari bagian petitum gugatan **PENGGUGAT** yang meminta agar menanggihkan pelaksanaan lelang terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut.



2. Bahwa pada faktanya dalam perkara ini, lelang eksekusi obyek hak tanggungan atas SHM No. 03987 atas nama Tukiran adalah **belum dijalankan**. Terhadap perlawanan atas rencana lelang eksekusi (lelang belum dilaksanakan) adalah dengan mengajukan "Perlawanan", bukan dengan mengajukan "Gugatan".
3. Bahwa menurut yurisprudensi, dalam Putusan MA tanggal 31 Agustus 1977 Nomor: 697K/Sip/1974, ditegaskan tentang formalitas pengajuan "**Perlawanan**" terhadap eksekusi harus diajukan **sebelum** penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan). Kalau eksekusi **sudah selesai** dijalankan, upaya yang dapat diajukan untuk membatalkan eksekusi harus melalui "**Gugatan**".

Dan diperkuat dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 2911K/Pdt/2000 tanggal 30 April 2002, pada pokoknya menentukan: ***apabila lelang telah selesai dilakukan, maka bentuk keberatan yang akan diajukan ke Pengadilan Negeri adalah berupa "gugatan" (bersifat Contentiosa - Penggugat melawan Tergugat), jadi bukan "perlawanan"***.

4. Berdasarkan argumentasi yuridis tersebut diatas, jelas gugatan **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** (in casu **PT. Bank BNI Syariah**) adalah kabur (*Obscuur Libel*) dan terbukti tidak sesuai dengan Hukum Acara Perdata, maka dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 5 ayat 2 Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yakni mengenai Asas Peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, **maka eksepsi TERGUGAT I** beralasan untuk diterima, oleh karenanya **GUGATAN PENGGUGAT HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA** (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa **TERGUGAT I** (in casu **PT. Bank BNI Syariah**) dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan **PENGGUGAT** dalam **GUGATANNYA**, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh **TERGUGAT I** (in casu **PT. Bank BNI Syariah**), Bahwa dalil-dalil **TERGUGAT I** (in casu **PT. Bank BNI Syariah**) yang telah digunakan dalam **EKSEPSI** dengan ini **SECARA MUTATIS MUTANDIS BERLAKU** dan **DINYATAKAN KEMBALI DALAM POKOK PERKARA** sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam **POKOK PERKARA** ini :

1. Bahwa **TERGUGAT I** merupakan Bank Umum Syariah yang salah satu kegiatan usahanya adalah menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan/ investasi dan menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat berdasarkan Akad Murabahah, Musyarakah maupun akad lainnya berdasarkan prinsip Syariah.
2. Bahwa dalil Gugatan **PENGGUGAT** dalam posita angka 4 yang pada intinya menyatakan "*Bahwa Para Penggugat dengan Tergugat II dan III tidak ada hubungan darah/saudara...*" merupakan dalil yang tidak sesuai dengan fakta sebenarnya, dan membuktikan bahwa **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT II** telah memberikan data-data yang tidak benar.

Bahwa berdasarkan data-data yang diserahkan oleh **TERGUGAT II** kepada **TERGUGAT I** yaitu Kartu Keluarga No. 3573010107130009 dan kutipan akta nikah Dhenny Mardanu Eka Cahya, SE (**TERGUGAT II**) dengan Yenni, SE (**TERGUGAT III**), tertulis bahwa Tukiran (**PENGGUGAT**) merupakan AYAH dari **TERGUGAT II**. Lebih lanjut, pada saat penandatanganan **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 241/2015 tanggal 17 November 2015** (yang dihadiri oleh **TERGUGAT I**, **TERGUGAT II**, **TERGUGAT III**, dan **PENGGUGAT**) juga dinyatakan secara lisan bahwa antara **TERGUGAT II** dan **PENGGUGAT** terdapat hubungan anak dan orangtua. Berdasarkan keterangan dan data-data pendukung tersebut, maka **PENGGUGAT** dapat menjadi penjamin atas hutang yang diajukan oleh **TERGUGAT II** kepada **TERGUGAT I**.



Dengan demikian, **SANGAT TIDAK PANTAS** apabila **PENGGUGAT** dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa "*Penggugat dengan Tergugat II dan III tidak ada hubungan darah/saudara*".

Pasal 1338 KUHPerdata menegaskan: "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*"

Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata tersebut, **PENGGUGAT** wajib mentaati dan melaksanakan isi Perjanjian dengan itikad baik. Namun faktanya, hal tersebut telah diingkari **PENGGUGAT**, bahkan **PENGGUGAT** mengajukan gugatan dengan alasan-alasan yang tidak berdasar hukum.

3. Bahwa dalil Gugatan **PENGGUGAT** dalam posita angka 6 sampai dengan angka 10 yang pada intinya menyatakan bahwa :

*"Bahwa menurut Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 2... ..Perbankan Syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan Prinsip Syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian, sehingga seharusnya akad jaminan sebagai perjanjian tambahan (assesoir) yang dibuat adalah Rahn, atau dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Islam ada juga istilah kafalah... bukan dengan Hak Tanggungan..."*

*Bahwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) telah mengeluarkan beberapa fatwa terkait murabahah, yang pada fatwa-fatwa tersebut dapat disimpulkan pertanggungjawaban hutang adalah pada nasabah... .. pada Fatwa No:04/DSN-MUI/IV/2000... .. Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, Bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.*

*Bahwa para Penggugat terkejut menerima surat somasi dari Tergugat I yang ditunjukkan kepada Tergugat II...*



*Bahwa tanpa melalui musyawarah dan mufakat sesuai prinsip syariah pada tanggal 14 Maret 2017..., ...rumah jaminan pembiayaan murabahah tersebut didaftarkan lelang oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat III.”*

merupakan dalil yang keliru, mengada-ngada, dan membuktikan bahwa **PENGGUGAT** tidak memahami ketentuan hukum yang berlaku.

Bahwa **TERGUGAT I** (selaku Bank Syariah) telah mengadakan kesepakatan tertulis dengan **TERGUGAT II** (selaku nasabah) untuk memberikan fasilitas pembiayaan yang akan digunakan untuk investasi renovasi tempat usaha oleh **TERGUGAT II**, dalam bentuk Akad Pembiayaan Al-Murabahah No. 274 tanggal 27 Oktober 2015 dengan jumlah pembiayaan sebesar Rp. 151.000.000 (seratus lima puluh satu juta Rupiah).

Bahwa guna menjamin pelunasan pembiayaan **TERGUGAT II** kepada **TERGUGAT I**, maka **PENGGUGAT SECARA SUKARELA MENYERAHKAN** jaminan berupa Tanah beserta rumah di atasnya sesuai SHM No. 03987 atas nama Tukiran. Sebagai bentuk **pengikatan objek jaminan berupa hak atas tanah**, maka digunakan Hak Tanggungan yang merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah (Pasal 1 angka 1 Jo. Pasal 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”)).

Selanjutnya **PENGGUGAT** memberikan Hak Tanggungan atas SHM No. 03987 atas nama Tukiran kepada **TERGUGAT I** yang dibuktikan dengan **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 241/2015 tanggal 17 November 2015**, yang kemudian terbit Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 5555/2015 tanggal 28 Desember 2015.

Merujuk pada Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, menyebutkan bahwa *“jaminan dalam murabahah diperbolehkan dan Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan*



*jaminan yang dapat dipegang*". Dengan demikian, pemberian Hak Tanggungan oleh **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** merupakan bentuk pemberian jaminan dari nasabah kepada bank guna menjamin pelunasan kewajiban (hutang) dan hal tersebut sejalan dengan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional.

Bahwa faktanya, **TERGUGAT II** telah wanprestasi (**BUKAN DINYATAKAN PAILIT**) karena tidak membayar angsuran kewajibannya kepada **TERGUGAT I** sejak bulan Desember 2016. **TERGUGAT I** telah memberikan kesempatan kepada **TERGUGAT II** untuk melunasi kewajibannya secara baik-baik namun tidak mendapatkan respon positif dari **TERGUGAT II**. **TERGUGAT I** juga telah beberapa kali berusaha menegur/memperingatkan **TERGUGAT II** agar menyelesaikan/melunasi kewajibannya melalui surat-surat sebagai berikut :



- Surat No. KCM/863-1/002/01/2017 tanggal 03 Januari 2017, perihal Surat Peringatan Tungakan Pembiayaan I (SOMASI I) yang **ditujukan kepada TERGUGAT II dengan tembusan kepada PENGGUGAT;**
- Surat No. KCM/863-1/002/01/2017 tanggal 13 Januari 2017, perihal Surat Peringatan Tungakan Pembiayaan II (SOMASI II) yang **ditujukan kepada TERGUGAT II dengan tembusan kepada PENGGUGAT;**
- Surat Surat KCM/863-1/054/02/2017 tanggal 20 Februari 2017, perihal Surat Peringatan Tungakan Pembiayaan III (SOMASI III) yang **ditujukan kepada TERGUGAT II dengan tembusan kepada PENGGUGAT.**

**Akan tetapi TERGUGAT II dan PENGGUGAT tidak mengindahkan peringatan tersebut dan memperlihatkan iktikad yang buruk. Demi menyelamatkan pembiayaan TERGUGAT II dan menjaga dana masyarakat yang dikelola oleh TERGUGAT I, maka setelah melakukan negosiasi dan musyawarah untuk penyelesaian pembiayaan maupun bentuk penyelamatan lainnya dengan TERGUGAT II dan**

**PENGGUGAT** tidak menemukan titik temu, dan **TERGUGAT I** juga sudah cukup lama memberikan tangguh/tenggang waktu untuk **TERGUGAT II** guna melaksanakan kewajibannya, maka sebagai upaya terakhir sesuai dengan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, **TERGUGAT I** berwenang dan dilindungi oleh hukum untuk melakukan penjualan jaminan pembiayaan (objek hak tanggungan) melalui kantor lelang.

Berdasarkan hal tersebut, **SANGAT TIDAK PANTAS** apabila **PENGGUGAT** menyebutkan "*tanpa melalui musyawarah dan mufakat sesuai prinsip syariah... ..rumah jaminan pembiayaan murabahah tersebut didaftarkan lelang oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat II*". Karena pada faktanya, **TERGUGAT I** telah melakukan negosiasi dan musyawarah kepada **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT II** guna penyelesaian atas pembiayaan macet **TERGUGAT II**, dan lebih lanjut **TERGUGAT I** juga telah mengirimkan surat teguran/somasi 1 dan 3 kepada **TERGUGAT II** dengan tembusan kepada **PENGGUGAT** dengan tujuan melakukan peneguran/peringatan kepada **TERGUGAT II** untuk menyelesaikan/melunasi kewajibannya.



4. Bahwa dalil Gugatan **PENGGUGAT** dalam posita angka 11 sampai dengan angka 13 yang pada intinya menyatakan bahwa :

*"Bahwa sangat tidak adil dan tidak sesuai syariah Islam Para Penggugat yang bukan nasabah dan tidak menikmati hutang Tergugat II dan III, diminta oleh Tegugat I untuk melunasi hutang apalagi dengan cara menjual rumahnya secara lelang.*

*Bahwa sangat tidak adil dan melanggar syariah Islam karena nilai pembiayaan murabahah yang hanya sebesar Rp. 220.037.200... ..namun Para Penggugat harus kehilangan rumah mereka yang jika ditaksir sesuai harga pasar adalah sekitar Rp. 750.000.000...*

*Bahwa sesuai Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 47/DSN-MUI/III/2005...*



...LKS boleh melakukan penyelesaian (settlement) murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan / melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan : a. Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati.”



Merupakan dalil yang keliru, dan tidak tepat. Bahwa faktanya **PENGGUGAT** telah sepakat untuk menjamin kewajiban (hutang) **TERGUGAT II** kepada **TERGUGAT I** yang dibuktikan dengan **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 241/2015 tanggal 17 November 2015**, yang kemudian terbit Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 5555/2015 tanggal 28 Desember 2015. **Pembebanan Hak Tanggungan tersebut telah sesuai dan berdasarkan Pasal 10 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.**

Dengan lahirnya SHT tersebut, maka berdasarkan Pasal 14 ayat (1) UU Hak Tanggungan, Bank (Tergugat I) sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 6 Jo. Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan telah tegas menyatakan bahwa **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 apabila debitur cidera janji**, kemudian apabila terdapat sisa hasil penjualan maka akan dikembalikan kepada pemberi hak tanggungan (**PENGGUGAT**).

Bahwa sesuai dengan Pasal 1 butir 28 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan **“Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang”**. Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut telah jelas bahwa kewenangan dalam

menetapkan limit lelang agunan merupakan kewenangan dari penjual (dhi. **TERGUGAT I**) selaku pemegang hak tanggungan peringkat I.

5. Bahwa dalil Gugatan **PENGGUGAT** dalam posita angka 16 dan 17 yang pada intinya menyatakan bahwa :



*“Bahwa karena hak tanggungan tidak dikenal dalam pembiayaan murabahah dan jelas tidak sesuai dengan prinsip syariah Islam maka perjanjian tambahan (assesoir) guna terbitnya hak tanggungan tersebut... ..harus dinyatakan cacat hukum, tidak sah sehingga harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.*

*Bahwa karena proses hak tanggungan terhadap SHM No. 03987/Desa Mangliawan melanggar syariah/hukum Islam maka Tergugat I harus bertanggung jawab...”*

**Merupakan dalil yang tidak tepat dan tidak berdasar hukum.** Bahwa sebagaimana telah **TERGUGAT I** jelaskan pada nomor 2 diatas, pada dasarnya **Hak Tanggungan adalah hak jaminan** yang dibebankan pada **hak atas tanah** sebagaimana yang dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan).

Bahwa **PENGGUGAT** secara sukarela menyerahkan jaminan berupa Tanah beserta rumah diatasnya sesuai SHM No. 03987 atas nama Tukiran guna menjamin pelunasan pembiayaan **TERGUGAT II** kepada **TERGUGAT I**. Sebagai bentuk pengikatan objek jaminan berupa hak atas tanah, maka digunakan Hak Tanggungan yang merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah (Pasal 1 angka 1 Jo. Pasal 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”).

Lebih lanjut, berdasarkan Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, menyebutkan bahwa “*jaminan dalam murabahah diperbolehkan dan Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang*”. Dengan demikian, pemberian Hak Tanggungan oleh **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** merupakan bentuk pemberian jaminan dari nasabah kepada bank guna menjamin pelunasan kewajiban (hutang) dan hal tersebut sejalan dengan Fatwa Dewan Syari’ah Nasional.



6. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas dan tegas bahwasanya Gugatan dari **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** merupakan gugatan yang tidak berdasar pada hukum, dan hanya berupaya untuk menghambat/tidak melakukan/membatalkan pelelangan atas objek Hak Tanggungan, serta bertujuan untuk mengulur waktu dan menghambat penyelesaian kewajiban dari **TERGUGAT II** sendiri.

Hal tersebut dikarenakan lelang tidak dapat dilaksanakan, apabila terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang oleh pihak lain (pihak ketiga), sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 14 ayat (1) menyebutkan,

***“Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan”.***

Maka sudah sepantasnya jika Majelis Hakim yang terhormat berkenan menolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan **gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)**.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang **TERGUGAT I** kemukakan di atas, mohon kiranya **Majelis Hakim** yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima eksepsi **TERGUGAT I** untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan **PENGGUGAT** seluruhnya atau setidaknya menyatakan **GUGATAN PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).



**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan **PENGGUGAT** seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*);
2. Menyatakan **PENGGUGAT** adalah **PENGGUGAT** yang tidak benar dan beritikad buruk;
3. Menyatakan **TERGUGAT I** adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum;
4. Menyatakan sah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 241/2015 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 5555/2015 dan mengikat menurut hukum;
5. Menghukum **PENGGUGAT** untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini;
6. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas Gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat III pada sidang tanggal yang sama juga telah memberikan jawaban secara tertulis sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

### **1. Eksepsi Persona Standi Non Judicio**



- 1.1. Bahwa Turut Tergugat III berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Turut Tergugat III di dalam surat gugatan Para Penggugat kurang tepat, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Jawa Timur cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang selaku (Instansi) atasan Turut Tergugat III, karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut.
- 1.2. Bahwa Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Malang bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Turut Tergugat III adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Jawa Timur cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang. Oleh karena itu Turut Tergugat III tidak mempunyai kualitas untuk dpt dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya.
- 1.3. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat III di atas, terbuktilah bahwa gugatan Para Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang tanpa mengkaitkan dengan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat.

Dengan demikian jelas bahwa akan hal ini dapat berakibat bahwa terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1424/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.

- 1.4. Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas bahwa Para Penggugat telah salah dalam mengajukan upaya hukum, maka untuk menjaga tertib beracara, sangatlah beralasan apabila Turut Tergugat III mohon agar gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.



#### 1. Eksepsi Error in Persona

- a. Bahwa substansi pokok gugatan Penggugat berdasarkan dalil-dalil dalam posita gugatan pada poin 14 adalah mengenai masalah pelaksanaan lelang terhadap rumah jaminan murabahah yaitu rumah Jalan Raya Kapi Woro Nomor 16 RT/RW : 03/12, Desa Mangliawan , luas 198 m2 atas nama Tukiran dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5555/2015.
- b. Bahwa fakta hukum yang ada, Turut Tergugat III sama sekali tidak ada kaitan hukum maupun tindakan hukum terhadap perkara *a quo*. Turut Tergugat III tidak pernah menerbitkan surat penetapan lelang dan melaksanakan lelang atas objek *a quo*.
- c. Bahwa tidak tepat dan sangat keliru apabila Penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam gugatannya, karena Turut Tergugat III tidak terkait dan tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan Penggugat yang menyangkut pokok permasalahan dalam gugatan atau dengan kata lain gugatan Penggugat kepada Tergugat II adalah salah alamat, sehingga sudah sepatutnya apabila Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 menyatakan bahwa "**suatu gugatan harus diajukan oleh orang**

*yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan".* Yurisprudensi 601/K/SIP/1978 juncto Vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 4/K/SIP/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa syarat mutlak untuk menuntuk orang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum kedua belah pihak.

- d. Bahwa Penggugat diberi kebebasan dalam menarik pihak-pihak yang berperkara, namun dengan mendasarkan pada fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan Turut Tergugat III tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim memutuskan untuk mengeluarkan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*.



## 2. GUGATAN TIDAK JELAS

Bahwa semua petitum Para Penggugat tidak satupun berkaitan dengan tugas dan kewenangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat III sehingga petitum Para Penggugat dalam gugatannya adalah **tidak jelas** karena Turut Tergugat III tidak pernah menerbitkan surat penetapan lelang dan melaksanakan lelang atas barang jaminan Para Penggugat jadi bagaimana mungkin Turut Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum sedangkan pelaksanaan lelang saja belum pernah terjadi???

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mengenai eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat III, perkenankanlah Turut Tergugat III mengajukan Jawaban dalam pokok perkara sebagaimana diuraikan dibawah ini.
2. Bhowa apa yang termuat dalam eksepsi diatas, mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa Turut Tergugat III **menolak dengan tegas semua dalil Penggugat** dalam posita maupun petitumnya, karena dalil Para Penggugat tersebut sama sekali tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang

sebenarnya. Perlu Tuntut Tergugat III tegaskan bahwa **Turut Tergugat III tidak pernah melaksanakan lelang** atas barang jaminan Para Penggugat.

Untuk itu Para Penggugat harus membuktikan dalil-dalil Gugatannya.

MAKA : Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas TURUT TERGUGAT III mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima dan menyatakan benar dalil Eksepsi TURUT TERGUGAT III.
2. Menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima ("N.O.").

**DALAM EKSEPSI**

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.
3. Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).



Bahwa atas jawaban Tergugat I tersebut, kuasa Penggugat pada sidang tanggal 29 Agustus 2017 telah mengajukan Replik secara tertulis sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Para Penggugat menolak seluruh dalil-dalil Eksepsi Tergugat I;
2. Bahwa tidak benar poin 2 jawaban eksepsi Tergugat I yang menyatakan :  
"Bahwa di dalam gugatan PENGGUGAT dengan perihal Gugatan Ekonomi Syariah yang diregister dengan Nomor : 14/Pdt.g/2016.PA.tnk tanggal 19 Desember 2016...."

Yang benar gugatan Para Penggugat perihal Sengketa ekonomi Syariah dengan register perkara No. 0689/Pdt.G/2017/PA.Mlg. tanggal 07 April 2017, dengan demikian eksepsi Tergugat I tidak jelas / kabur;

3. Bahwa mengenai eksepsi Tergugat I yang menyatakan obyek gugatan tidak jelas dan kabur serta keliru dalam merumuskan gugatan menurut hemat Para Penggugat adalah telah masuk dalam pokok perkara;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas eksepsi Tergugat I sudah selayaknya tidak dikabulkan / ditolak.



## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Para Penggugat menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I kecuali yang diakuinya secara tegas dan jelas;
2. Bahwa Penggugat I dengan Tergugat II memang benar tidak memiliki hubungan darah, jika dokumen yang dimiliki Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat I merupakan ayah dari Tergugat II maka Tergugat I lah yang kurang teliti sehingga bisa-bisanya dibohongi oleh Tergugat II (jika Tergugat I yang penuh dengan orang-orang berpendidikan saja bisa dibohongi oleh Tergugat II maka apalagi Para Penggugat yang tidak pernah mengenyam bangku pendidikan);
3. Bahwa Tergugat I sebagai Bank Umum Syariah yang salah satunya kegiatan usahanya adalah menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan / investasi dan menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat berdasarkan Akad Murabahah, musyarakah maupun akad lainnya berdasarkan prinsip syariah (Jawaban Tergugat I dalam pokok perkara poin 1) : dalam hal ini merupakan alat bukti pengakuan jika Tergugat I sebagai Bank Umum Syariah dalam menghimpun atau menyalurkan dana kepada masyarakat berdasarkan Akad Murabahah dll., harus berdasarkan prinsip syariah;
4. Bahwa apa dan bagaimana prinsip syariah,
  - 4.1. Menurut Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah : Pasal 26 Ayat (2) : *Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia*”.
  - 4.2. Peraturan Mahkamah Agung RI No. 14 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah Pasal 1 Angka 2 : *“Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan ekonomi syariah berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah”*.
5. Bahwa jelas dalam hal ini fatwa-fatwa yang dikeluarkan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) lah yang yang menjadi prinsip hukum Islam (yakni fatwa



tentang murabahah), sehingga Tergugat I dalam menjalankan aktivitasnya sebagaimana Replik poin 3 tersebut tidak boleh melanggar fatwa MUI tentang murabahah (prinsip syariah), yang jika melanggar maka perbuatan tersebut adalah tidak sah / cacat dan dapat diminta pembatalan di pengadilan;

6. Bahwa Tergugat I mengakui tentang adanya Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, dan mengutip bagian ketiga yang bunyi selengkapnya :

*Ketiga : Jaminan dalam Murabahah:*

1. *Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.*
2. *Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.*

Namun ternyata Tergugat I tidak menerapkan secara *kafah* prinsip-prinsip syariah dalam Murabahah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional tersebut, tidak mengedepankan musyawarah malah "ujug-ujug" ingin melakukan lelang rumah Para Penggugat seperti yang biasa dilakukan oleh Bank Konvensional pada umumnya, lalu apa bedanya yang ada embel-embelnya syariah dengan bukan syariah..? cuma sekedar simbolkah..?

7. Bahwa ternyata Tergugat I tidak paham dengan apa dan bagaimana MURABAHAH, dalam hal ini dapat Para Penggugat jelaskan murabahah adalah :

- Menurut Ketentuan umum Fatwa Dewan Syariah Nasional No : 84/DSN-MUIIXII/2012 Tentang METODE Pengakuan Keuntungan *AI-TAMWIL BI AL-MURABAHAH* (Pembiayaan Murabahah) Di Lembaga Keuangan Syariah, *Murabahah* adalah akad jual-beli dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan;
- Menurut Adiwarmanto Karim, Murabahah (*al-ba'i bi tsaman ajil*) berasal dari kata *ribhu* (keuntungan) yang artinya adalah transaksi jual-beli dimana pihak bank menyebutkan jumlah keuntungannya. Bank (*shahibul*



mal) bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual tersebut adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin).

- Menurut Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 9/19/PBI/2007 jo Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008, sebagai berikut :

1. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi Murabahah dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang;
2. Barang adalah obyek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya;

- Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, Ketentuan Kedua :

Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank;
  2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang;
  3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
8. Bahwa berdasarkan Pasal 2 akad Akad Pembiayaan Murabahah No. 274 tanggal 27 Oktober 2015 antara Tergugat I dan II adalah berupa **investasi untuk renovasi tempat usaha**.

Hal ini menjadikan tidak jelas barang apa yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II, yang menjadi jelas adalah nama syariah hanya digunakan sebagai "embel-embel" / kedok belaka oleh Tergugat I;

Sehingga Tergugat I telah menyalahi / melanggar ketentuan murabahah sesuai aturan / prinsip syariah.



Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan hormat Para Penggugat mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

Menolak Eksepsi Tergugat I;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

**A t a u,**

Yang Mulia Majelis Hakim memberikan putusan lain yang benar-benar adil menurut hukum.

Bahwa atas jawaban Turut Tergugat III tersebut diatas kuasa para Penggugat pada tanggal sidang yang sama telah mengajukan replik atas jawaban Turut Tergugat III secara tertulis sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Para Penggugat menolak seluruh dalil-dalil Eksepsi Turut Tergugat III;
2. Bahwa sebagai subyek hukum bukan orang (*Recht Persoon*) dan prinsip semua sama kedudukannya di mata hukum maka Turut Tergugat III dapat ditarik sebagai pihak / digugat di pengadilan;
3. Bahwa Para Penggugat menarik Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini adalah karena Tergugat I pada tanggal 14 Maret 2017 melalui surat No. KCM/863-0/152/03/2017, telah mendaftarkan lelang jaminan pembiayaan murabahah tersebut kepada Turut Tergugat III, sehingga dalam hal ini terdapat hubungan hukum (tidak langsung) antara para Penggugat dengan Turut Tergugat III;
4. Bahwa eksepsi Turut Tergugat III yang menyatakan gugatan tidak jelas menurut hemat Para Penggugat adalah telah masuk dalam pokok perkara;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas eksepsi Turut Tergugat III sudah selayaknya tidak dikabulkan / ditolak.



## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Para Penggugat menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Turut Tergugat III kecuali yang diakuinya secara tegas dan jelas;
2. Bahwa memang benar Turut Tergugat III belum melaksanakan lelang atas objek jaminan murabahah, namun Tergugat I pada tanggal 14 Maret 2017 dengan surat No. KCM/863-0/152/03/2017, telah mendaftarkan lelang kepada Turut Tergugat III
5. hal-hal tersebut diatas, dengan hormat Para Penggugat mohon Yang Mu pada Turut Tergugat III;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan hormat Para Penggugat mohon yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

### **DALAM EKSEPSI :**

Menolak Eksepsi Turut Tergugat III;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

**A t a u**, Yang Mulia Majelis Hakim memberikan putusan lain yang benar-benar adil menurut hukum.

Bahwa untuk menguatkan dalil – dalil gugatannya para Penggugat telah mengajukan alat – alat bukti berupa :

#### **1. BUKTI SURAT PARA PENGGUGAT**

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Tukiran Nomor : 3507181205450006 tanggal 21-10-2012, bermeterai cukup dan fotokopi tersebut telah dicocokkan telah sesuai dengan aslinya, kemudian surat bukti tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda (P.1);
- b. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Sunarti Nomor : 3507186007590001 tanggal 21-10-2012, bermeterai cukup dan



fotokopi tersebut telah dicocokkan telah sesuai dengan aslinya, kemudian surat bukti tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda (P.2);

- c. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Tukiran Nomor : 3507180101040339 tanggal 11-08-2011, bermeterai cukup dan fotokopi tersebut telah dicocokkan telah sesuai dengan aslinya, kemudian surat bukti tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda (P.3);
- d. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 03987 nama Pemegang Hak Tukiran dan nama pemegang hal lainnya PT Bank BNI Syariah , bermeterai cukup dan fotokopi tersebut tidak menunjukkan aslinya karena yang asli ada di Tergugat I, kemudian surat bukti tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda (P.4);
- e. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah No. 274 tanggal 27-10-2015 , bermeterai cukup dan fotokopi tersebut tidak menunjukkan aslinya karena yang asli ada di Tergugat I dan Turut Tergugat I, kemudian surat bukti tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda (P.5);
- f. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 241/2015 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Leslie Arnia Diajeng,S.H., M.Kn , bermeterai cukup dan fotokopi tersebut tidak menunjukkan aslinya karena yang asli ada di Tergugat I dan Turut Tergugat I, kemudian surat bukti tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda (P.6);
- g. Fotokopi surat peringatan Tunggakan Pembiayan III ( Somasi III) oleh Tergugat I kepada Tergugat II Nomor : KCM/863-1/054/02/2017 tanggal 20 Pebruari 2017 , bermeterai cukup dan fotokopi tersebut telah dicocokkan telah sesuai dengan aslinya, kemudian surat bukti tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda (P.7);
- h. Fotokopi Tanda terima surat nomor KCM/863-0/152/03/2017 tertanggal 06 Maret 2017 perihal permohonan lelang An. Denny Mardanu , bermeterai cukup dan fotokopi tersebut tidak menunjukkan aslinya karena yang asli ada di Tergugat I, kemudian surat bukti tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda (P.8);



Bahwa atas bukti surat tersebut diatas kuasa para Penggugat dan Tergugat I tidak membantah dan telah membenarkan atas bukti surat tersebut.

Bahwa untuk menyangkal dalil – dalil gugatan para Penggugat, Tergugat I telah mengajukan alat – alat bukti berupa :

## 2. BUKTI SURAT TERGUGAT I

- a. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : 274 tanggal 27-10-2015, bermeterai cukup dan fotokopi tersebut telah dicocokkan telah sesuai dengan aslinya, kemudian surat bukti tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda (T1.1);
- b. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 03987 atas nama Tukiran, bermeterai cukup dan fotokopi tersebut telah dicocokkan telah sesuai dengan aslinya, kemudian surat bukti tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda (T1.2);
- c. Fotokopi dari fotokopi Akta Pemberian Hak tanggungan ( APHT) Nomor : 241/2015 tanggal 17 Nopember 2015, bermeterai cukup dan fotokopi surat tersebut tanpa menunjukkan aslinya karena yang asli dibawa oleh Turut Tergugat I, kemudian surat bukti tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda (T1.3);
- d. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan Nomor : 27-10-2015 tanggal 11-08-2011, bermeterai cukup dan fotokopi tersebut tanpa menunjukkan aslinya karena yang asli dibawa oleh Turut Tergugat I, kemudian surat bukti tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda (T1.4);
- e. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 5555/2015 atas nama Tukiran, bermeterai cukup dan fotokopi tersebut telah dicocokkan telah sesuai dengan aslinya, kemudian surat bukti tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda (T1.5);
- f. Fotokopi Surat Peringatan Tunggakan Pembiayaan I ( Somasi I) Nomor KCM/863-1/002/01/2017 tanggal 03 Januari 2017, bermeterai cukup,



fotokopi dari fotokopi karena yang asli ada di pihak Tergugat II, kemudian surat bukti tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda (T1.6);

g. Fotokopi Surat Peringatan Tunggakan Pembiayaan II ( Somasi II) Nomor KCM/863-1/002/01/2017 tanggal 13 Januari 2017, bermeterai cukup, fotokopi dari fotokopi karena yang asli ada di pihak Tergugat II, kemudian surat bukti tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda (T1.7);

h. Fotokopi Surat Peringatan Tunggakan Pembiayaan III ( Somasi III) Nomor KCM/863-1/054/02/2017 tanggal 20 Pebruari 2017, bermeterai cukup, fotokopi dari fotokopi karena yang asli ada di pihak Tergugat II, kemudian surat bukti tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda (T1.8);

Bahwa atas bukti surat tersebut kuasa para Penggugat dan Tergugat I tidak membantah dan telah membenarkan atas bukti surat tersebut.

### **3. SAKSI – SAKSI PARA PENGGUGAT**

3.1. Achmad bin Sutani, umur 49 tahun, agama Islam, Pekerjaan kepala Dusun Jabon, Jalan Kapiworo No. 5 RT 003 RW 12 Desa Mangliawan Kecamatan Pakis Kabupaten Malang, selanjutnya atas pertanyaan Ketua Majelis saksi memberikan keterangan dibawah sumpahnya sebagai berikut :

- Bahwa saksi hanya kenal dengan Penggugat I dan Penggugat II akan tetapi Tergugat II dan Tergugat III saksi tidak kenal.
- Bahwa saksi tahu penggugat I dan Penggugat II dikaruniai keturunan 2 (dua) orang anak yaitu bernama Susilo dan Tutut namun kedua anak tersebut telah meninggal dunia

Bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, kuasa Para Penggugat menyatakan tidak keberatan dan cukup serta tidak akan mengajukan saksi lagi.

Bahwa Penggugat menyatakan sudah tidak mengajukan sesuatu apapun, serta mohon putusan ;





Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan telah ditunjuk berita acara persidangan perkara ini yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak melalui proses Mediasi dan Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang seluas-luasnya untuk menyelesaikan dan mengakhiri sengketa dengan jalan musyawarah mufakat melalui forum mediasi untuk memenuhi Perintah pasal 82 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 serta Perubahannya yakni Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 dan Undang-Undang Nomor 50 tahun 2009 tentang Pengadilan Agama (Vide: Peraturan MARI nomor 01 tahun 2016). Namun upaya mediasi yang telah dilakukan telah gagal / tidak berhasil mencapai perdamaian;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan pemeriksaan terhadap semua surat yang diajukan oleh para pihak, saksi-saksi serta alat-alat bukti lainnya, Majelis hakim telah menemukan fakta-fakta hukum dan selanjutnya memepertimbangkannya sebagai berikut :

#### **A. Kewenangan Pengadilan**

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 dan perubahannya Undang-Undang Nomor 03 tahun 2006 dan Undang-Undang Nomor 50 tahun 2009 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 07 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, dan berdasarkan alat bukti P.1,P.2 (KTP Penggugat I dan Penggugat II) didukung bukti P.3 (Kartu Keluarga) Penggugat bertempat tinggal / berdomisili di wilayah hukum berdomisili diwilayah hukum Pengadilan Agama Malang, maka gugatan a quo adalah wewenang Pengadilan Agama Malang

Menimbang Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya meminta kepada Pengadilan Agama Malang untuk **MEMBATALKAN AKAD PENJAMINAN UTANG** dan/ atau menyatakan tidak sah sehingga tidak mengikat menurut



hukum; atas perjanjian yang dilakukan oleh Para Penggugat sebagai Penjamin terhadap Tergugat 1 sebagai Penerima jaminan atas sejumlah hutang dari Tergugat 2 dan Tergugat 3 terhadap Tergugat 1 yang selanjutnya tertuang dalam ;

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 275 tanggal 27 Oktober 2015 adalah tidak sah sehingga tidak mengikat menurut hukum;
2. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 241 / 2015 tanggal 17 Nopember 2015 adalah
3. Sertifikat Hak Tanggungan No. 5555 / 2015 adalah tidak sah, sehingga tidak mengikat menurut hukum;

Menimbang berdasarkan alat bukti T1.4. berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 17 Nopember 2015, dalam Klausulanya menyebut dengan terang bahwa *"Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada kantor Pengadilan Negeri Kepanjen"*

Menimbang bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 275 tanggal 27 Oktober 2015; Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 241 / 2015 tanggal 17 Nopember 2015 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 5555 / 2015 semuanya adalah Akta-akta perjanjian yang menurut sifatnya melekat terhadap Perjanjian pokok, yakni Perjanjian/Akad Murabahah yang dilakukan antara Tergugat 1 dan Tergugat 2+3. Yang dalam klausulanya sebagaimana tertera dalam alat bukti T1.1. (pasal 18 aya(2) dengan terang menyatakan bahwa; *"Apabila dalam 30 (tiga puluh) hari kalender sejak dilakukan penyelesaian melalui musyawarah dan mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini tidak tercapai kesepakatan, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Agama Malang."*

Menimbang terhadap perbedaan pilihan lingkungan Peradilan tersebut (antara Pengadilan Negeri Kepanjen pada perjanjian tambahan dan Pengadilan Agama Malang pada perjanjian pokok), makamajelis hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut;





- a. Bahwa Pada dasarnya perjanjian tambahan /Assecur harus mengikuti /melekat dan tidak terpisahkan dengan perjanjian pokok. Sebagaimana tertuang dalam pasal 10 ayat (1) UU.Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang selengkapnya berbunyi; " *Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut*"
- b. Bahwa Perjanjian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Uu..Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996 adalah produk hukum yang terbit sebelum uu Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang di undangkan pada tanggal 16 Juli 2008 yang dalam pasal 55 ayat (1) dengan tegas menyatakan : "Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama"
- c. Bahwa berdasarkan asas hukum ***Asas Lex Posterior Derogat Legi Priori*** yaitu pada peraturan yang sederajat, peraturan yang paling baru melumpuhkan peraturan yang lama. Dengan demikian majelis berkesimpulan bahwa semua frasa kalimat **Pengadilan Negeri** dalam uu..Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sepanjang terkait/melekat dengan perjanjian dan/ atau akad Syariah harus dibaca ***Pengadilan Agama***.
- d. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor No93/PUU-X/2012 tanggal 28 Maret 2013 yang antara lain diktumnya menyatakan; bahwa ; "Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat"

e. Menimbang Oleh karena itu pilihan hukum /Badan Peradilan jika terjadi sengketa) yang diberikan oleh pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah sebenarnya telah terdistorsi/lumpuh, sehingga para pihak dalam menyepakati perjanjian seharusnya memilih Pengadilan Agama (Vide pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah)

Menimbang berdasarkan alasan-alasan dalam pertimbangan hukum diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa **Pengadilan Agama Malang berwenang untuk mengadili perkara aquo.**

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan terhadap semua surat yang diajukan oleh para Penggugat dan Tergugat I, keterangan para pihak dimuka sidang serta keterangan saksi-saksi, Majelis hakim telah menemukan fakta-fakta hukum dan selanjutnya mempertimbangkannya sebagai berikut :

#### **B. Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat 1 telah menyampaikan eksepsi dengan dalil-dalil yang pada pokoknya dapat diuraikan dan dipertimbangkan sebagai berikut;

##### **a. OBYEK GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

Menimbang, Bahwa dalam jawabannya Tergugat 1 mendalilkan bahwa gugatan para Penggugat kabur dengan alasan tidak merumuskan masalah dengan jelas, apakah Tergugat 1 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum /PMH, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 BW, atukah Tergugat 1 telah cidera janji /wan prestasi atas akad pembiayaan sesuai Pasal 1243 KUHPerdara

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah membaca dengan seksama dan berkesimpulan bahwa gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah meminta kepada Pengadilan untuk **Membatalkan Akad Penjaminan Utang** yang dilakukan oleh Para Penggugat sebagai Penjamin terhadap Tergugat 1 **sebagai Penerima jaminan atas sejumlah hutang dari Tergugat 2 dan Tergugat 3 terhadap Tergugat 1** dengan alasan sebagaimana akan dipertimbangkan dalam pokok perkara,



Menimbang, oleh karena itu, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa alasan eksepsi Tergugat 1 bahwa gugatan Penggugat kabur karena tidak jelas dalam merumuskan masalah dan dasar hukum yang digunakan dalam menyusun gugatan, apakah Tergugat melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sesuai Pasal 1365 KUHPerdara atau terbukti melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) dari pelaksanaan akad pembiayaan sesuai Pasal 1243 KUHPerdara, adalah bentuk kesalah pahaman (misunderstand) Tergugat 1 dalam membaca dalil gugatan, , oleh karena itu Eksepsi Tergugat 1 terhadap gugatan Penggugat dengan alasan sebagaimana diuraikan diatas tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa disamping alasan sebagaimana tersebut diatas, Tergugat 1 juga menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat kabur/obscur juga didalilkan karena alasan bahwa surat gugatan Penggugat *tidak memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (rechtelijke ground) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (feitelijke ground) yang terjadi di sekitar hubungan hukum dimaksud*".

Menimbang, bahwa dalam Gugatannya, Penggugat dengan terang menguraikan hubungan hukum yang dijadikan dasar gugatan yakni adanya Akad Penjaminan antara Penggugat dengan Tergugat 1 atas hutang yang dilakukan oleh Tergugat 2 dan Tergugat 3 [alat bukti P.5], yang oleh karena Tergugat 2 dan Tergugat 3 menunggak pembayaran hutangnya maka Tergugat 1 telah melakukan Tegoran (Somasi) sebanyak 3 (tiga) kali [ alat bukti P.7] sehingga timbul kekhawatiran dari Penggugat bahwa Tergugat 1 sebagai Pemegang Hak Jaminan akan benar-benar melakukan pelelangan terhadap harta milik Penggugat sebagai penjamin

Menimbang, bahwa menurut *Individualisering theorie* (teori Individualisasi) yang dianut dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, antara lain dengan Putusan MA Nomor 574 K/sep/1971 tanggal 15-3-1972 gugatan yang demikian itu sudah dianggap cukup memenuhi syarat formil surat gugat.

Menimbang, berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Eksepsi Tergugat 1 terhadap gugatan Penggugat dengan alasan sebagaimana diuraikan diatas harus **dinyatakan ditolak**.





### **EKSEPSI TERGUGAT III**

Bahwa atas Gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat III pada sidang tanggal yang sama juga telah memberikan jawaban secara tertulis sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

##### **a. Eksepsi Persona Standi Non Judicio**

Bahwa Turut Tergugat III berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Turut Tergugat III di dalam surat gugatan Para Penggugat kurang tepat, karena tidak dikaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Jawa Timur cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang selaku (Instansi) atasan Turut Tergugat III, karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut.

Bahwa Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Malang bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Turut Tergugat III adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Jawa Timur cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang. Oleh karena itu Turut Tergugat III tidak mempunyai kualitas untuk dpt dituntut dalam perkara perdata

di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya.

Menimbang bahwa benar sebagaimana dikutip dalam dalil eksepsi Tergugat 3, menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1424/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat., namun menurut Penelitian Majelis Hakim, yang dimaksud dalam Yurisprudensi tersebut adalah pihak Tergugat utama yang nota bene berposisi sebagai pihak yang dihukum untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu yang termuat dalam amar/dictum putusan Majelis Hakim.

Menimbang bahwa dalam gugatan para Penggugat, ditariknya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang hanya sebatas sebagai Turut Tergugat yang dalam tradisi litigasi pada Peradilan di Indonesia dimaksudkan sekedar untuk mengetahui dan untuk tunduk kepada putusan Hakim.

Menimbang bahwa berdasarkan alat bukti P-8 Turut Teergugat 3 telah menerima dan mendaftarkan permohonan lelang yang diajukan oleh Trtgugat 1 dalam perkara aquo. Namun belum ada penetapan dan pengumuman lelang sebagai tindak lanjut

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dengan mempertimbangkan asas manfaat, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa ditariknya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang dalam perkara aquo tidak termasuk dalam kualifikasi **Persona Standi Non Judicio** sehingga menyebabkan gugatan yang cacat formil.

Menimbang oleh karena itu, maka dalil Eksepsi Turut Tergugat 3 dengan alasan *Persona Standi Non Judicio* sebagaimana diuraikan diatas harus dinyatakan ditolak.

#### b. Eksepsi Error in Persona

Menimbang bahwa Turut Tergugat 3 juga mengajukan Eksepsi dengan dengan alasan Error in Persiona dengan dalil Bahwa Turut Tergugat III sama sekali tidak ada kaitan hukum maupun tindakan hukum terhadap perkara *a quo*. Turut Tergugat III tidak pernah menerbitkan surat penetapan lelang dan



melaksanakan lelang atas objek a quo. sedangkan pokok gugatan Penggugat berdasarkan dalil-dalil dalam posita gugatan pada poin 14 adalah mengenai masalah pelaksanaan lelang terhadap rumah jaminan murabahah yaitu rumah Jalan Raya Kapi Woro Nomor 16 RT/RW : 03/12, Desa Mangliawan , luas 198 m2 atas nama Tukiran dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5555/2015.

Menimbang bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 sebagaimana dikutip dalam dalil eksepsi Turut Tergugat3 mengandung suatu kaedah yang pada pokoknya dapat dinyatakan bahwa “ *suatu gugatan haruslah diajukan oleh yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat, dan bukan dengan orang lain*”

Menimbang bahwa berdasarkan alat bukti P-8 Turut Tergugat 3 telah menerima dan mendaftarkan permohonan Lelang yang diminta oleh Tergugat 1 selaku pemegang hak Tanggungan, sehingga berdasarkan fakta hukum tersebut, sekalipun tidak punya kaitan langsung dengan perkara a quo, namun tetap ada hubungan hukum yang terkait dengan kewenangannya untuk melanjutkan atau tidak melanjutkan proses lelang yang sudah terdaftar .

Menimbang oleh karena itu dengan pertimbangan asas manfaat sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan sebelumnya, majelis hakim berkesimpulan bahwa ditariknya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang adalah sudah tepat dan tidak termasuk dalam kualifikasi Error in Persiona sehingga menyebabkan gugatan para Penggugat cacat formil.

Menimbang oleh karena itu, maka dalil Eksepsi Turut Tergugat 3 dengan alasan Error in Persiona sebagaimana diuraikan diatas harus dinyatakan ditolak.

**c. Dalam Pokok Perkara**

Menimbang bahwa Majelis hakim telah mempertimbangkan dalil-dalil para pihak yang terkait dengan Eksepsi Tergugat 1 dan Turut Tergugat 3, maka untuk menyingkat uraian dalam pertimbangan hukum agar tidak mengulang uraian yang serupa, maka Majelis hakim menunjuk segala uraian dalam bagian Eksepsi sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan pada bagian pokok perkara ini.





**d. Gugatan Provisionil**

Menimbang bahwa dalam gugatannya, para Penggugat meminta tindakan pendahuluan/ Gugatan Provisionil oleh Pengadilan untuk Menangguhkan pelaksanaan lelang atas nama nasabah DHENNY MARDANU EKA CAHYA, SE; atas sebuah rumah di Jl. Raya Kapi Woro 16, RT/RW : 03/12, Desa Mangliawan, Kec. Pakis, Kab. Malang, SHM No. 03987 / Desa Mangliawan, luas 198 M2, tertulis atas nama TUKIRAN, Sertifikat hak Tanggungan No. 5555 / 2015.



Menimbang bahwa pelaksanaan lelang dalam perkara aquo baru sampai pada tahap pendaftaran, dan belum sampai pada tindakan untuk ditetapkannya lelang dan/ atau tahap Pengumuman Lelang sebagai bukti bahwa tindakan lelang benar-benar akan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang .

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/Pmk.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang selengkapnya berbunyi;

“(1) Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.

(2) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengadilan.”

Menimbang berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan diatas, maka gugatan Provisionil para Penggugat untuk untuk Menangguhkan pelaksanaan lelang atas perkara a quo dinilai oleh Majelis Hakim sebagai permintaan yang belum waktunya/frematur, yang dilatar balakangi kekhawatiran yang berlebihan, oleh karena itu maka harus dinyatakan tidak dapat diterima.

**e. Gugatan Pokok**

Menimbang Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya meminta kepada Pengadilan Agama Malang untuk **MEMBATALKAN AKAD PENJAMINAN UTANG** dan/ atau menyatakan tidak sah sehingga tidak mengikat menurut hukum; atas perjanjian yang dilakukan oleh Para Penggugat sebagai Penjamin terhadap Tergugat 1 sebagai Penerima jaminan atas sejumlah hutang dari Tergugat 2 dan Tergugat 3 terhadap Tergugat 1 yang selanjutnya tertuang dalam ;

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 275 tanggal 27 Oktober 2015 ;
2. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 241 / 2015 tanggal 17 Nopember 2015;
3. Sertifikat Hak Tanggungan No. 5555 / 2015

Menimbang bahwa gugatan pokok para Penggugat sebagaimana diuraikan diatas didasari oleh alasan-alasan yang pada intinya akan diuraikan dalam pertimbangan sebagai berikut;

Bahwa Dasar perjanjian atas pembebanan Hak Tanggungan adalah hukum BW dan/ atau peraturan perundang –undangan lain yang dianggap bertentangan / melanggar syariah islam;

Menimbang, bahwa berdasarkan doktrin dalam teori usul fiqh islam antara lain menyatakan

الأصل في المعاملات والعقود التراضي، ولا تنفذ المعاملة ولا يصح العقد بدون رضا من طرفيها. والأصل أن الرضا إنما يكون في ابتداء العقد موسوعة القواعد الفقهية (4/ 413

Artinya; Pada dasarnya, semua jenis muamalat dan perjanjian/perikatan adalah saling ridlo/rela, dan idak sah muamalat serta tidak sah pula suatu perjanjian/perikatan tanpa adanya kerelaan sejak awalnya. Kerelaan dalam muamalat dan perjanjian/perikatan itu hanya mungkin ada/harus sudah ada pada permulaan (proses)

: قال شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله تعالى

اعلم أن الأصل في جميع الأعيان الموجودة على اختلاف أصنافها وتباين أوصافها : أن تكون حلالا مطلقا للأدبيين ، وأن تكون ظاهرة لا يحرم عليهم



ملاستها ومباشرتها ، ومماستها ، وهذه كلمة جامعة ، ومقالة عامة ،  
وقضية فاضلة عظيمة المنفعة ، واسعة البركة

Imam Ibnu Taimiyah berpendapat bahwa asal dari semua yang terlihat dan berwujud di alam dunia dengan segala variasi dan sifatnya adalah mubah( dibolehkan) dan halal bagi manusia sepanjang tidak dinyatakan oleh syariat tentang keharaman dan/atau kenajisannya untuk dimakan , dipakai dan diperjanjikannya. Asas yang demikian itu sangat banyak manfaatnya, sangat luas keberkahannya

Menimbang berdasarkan Kaedah-kaedah dalam hukum Islam tersebut, maka semua Produk peraturan perundang-undangan dan semua jenis perikatan, sepanjang menurut sifat dan substansinya tidak bertentangan/diharamkan oleh syariat Islam berarti sah dan mengikat.

Menimbang berdasarkan uraian tersebut diatas maka dalil gugatan para Penggugat yang menyatakan bahwa pembebanan Hak Tanggungan dalam perkara aquo dengan menggunakan peraturan perundang-undangan dalam KUH.Perdata/ BW. Dan UU N0 4 tahun 1996 sebagai tindakan yang bertentangan dengan Syariat Islam adalah suatu kekeliruan dalam memahami substansi Hukum Islam

Menimbang, apalagi mengatakan bahwa peraturan perundang-undangan dalam KUH.Perdata/ BW. Dan UU N0 4 tahun 1996 sebagai hukum kafir, menurut Majelis Hakim bukan saja sebuah kekeliruan, bahkan juga kekonyolan berfikir yang didorong sikap emosional yang samasekali tidak proporsional untuk diajukan dalam sebuah proses litigasi dimuka sidang Pengadilan Indoensia ( vide pasal 3 ayat (2) Undang-undang No. 4 tahun 2004 Jo pasal 2 ayat ( 2) Undang-undang Nomor 48 tahun 2009.

Menimbang bahwa pembebanan hak tanggungan yang dalam khazanah hukum Islam disebut Kafalah merupakan praktek muamalah yang dibolehkan dalam syariat Islam, antara lain sebagaimana dikemukakan oleh Dr. Wahbah Azzuhaili dalam bukunya (4142 /6) *أدلته للزحيلي* menyatakan

**الكفالة في الجملة مشروعة بالكتاب والسنة والإجماع.**



أما الكتاب فقوله تعالى: {ولمن جاء به حمل بعير وأنا به زعيم} [يوسف: 72/12] قال ابن عباس: الزعيم: الكفيل.

وأما السنة: فقوله عليه الصلاة والسلام: «الزعيم غارم» رواه أبو داود والترمذي وحسنه، وابن حبان وصححه (روي عن ثلاثة من الصحابة وهم: أبو أمامة الباهلي، وأنس بن مالك، وعبد الله بن عباس). وجاء في صحيح البخاري أن النبي صلى الله عليه وسلم أتى بجزارة رجل ليصلي عليه، فقال: «هل ترك شيئاً؟ قالوا: لا، قال: هل عليه دين؟ قالوا: نعم، ديناران (2).

Artinya; Kafalah (Pertanggungan) secara general adalah sesuatu yang masyru' (diperbolehkan oleh syariat Islam, berdasarkan AlQur'an, Assunnah dan Ijma'(kesepakatan para Ulama), Adapun dalil dari alQur'an, terdapat dalam firman Allah Surat Yusuf ayat 72, bunyinya;

قَالُوا نَفَقْدُ صَوَاعِ الْمَلِكِ وَلَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ

Artinya; " penyeru-penyeru itu berkata: "Kami kehilangan piala Raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku **menjamin** terhadapnya".

Adapun dasar dari Assunnah/alHadits adalah ucapan Rasulullah SAW **“Penjamin itu adalah orang yang menanggung”**. [Hr. Abu Dawud, dan Turmudzi riwayat keduanya dengan kedudukan Hasan, dan riwayat dari Ibnu Hibban dengan kedudukan Shahih]

Menimbang Bahwa Nash Syari'ah dan Ijtihad para Ulama' tersebut telah dijadikan dasar oleh Dewan Syari'ah Nasional (DSN) MELALUI FATWANYA Nomor; Fatwa DSN-MUI NO. 11/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Kafalah, dan bahkan telah dikodifikasikan oleh Mahkamah Agung RI. Melalui Peraturan Mahkamah Agung Nomor NOMOR: 02 TAHUN 2008 TENTANG KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARI' AH yang pada pasal Pasal 317 Ayat (1) yg secara tegas menyatakan; "Penjamin wajib bertanggung jawab untuk membayar utangpeminjam jika peminjam tidak melunasi utangnya.

Menimbang berdasarkan uraian dalam pertimbangan hukum tersebut diatas maka gugatan pokok Penggugat dengan petitum untuk membatalkan

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 275 tanggal 27 Oktober 2015



2. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 241 / 2015 tanggal 17 Nopember 2015 dan
3. Sertifikat Hak Tanggungan No. 5555 / 2015

**Harus dinyatakan ditolak.**

Menimbang bahwa gugatan pokok para Penggugat dinyatakan ditolak, maka untuk menjamin kepastian hukum, maka Majelis Hakim harus menyatakan bahwa seluruh isi maupun sifat dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 275 tanggal 27 Oktober 2015 , Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 241 / 2015 tanggal 17 Nopember 2015, dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 5555 / 2015 tetap sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat

Menimbang bahwa Para Penggugat dalam perkara ini sebagai pihak yang kalah, maka berdasarkan pasal 180 HIR Para Penggugat harus dibebani membayar biaya perkara.

Mengingat ketentuan hukum Syar'i dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

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

**A. Dalam Eksepsi**

- Menolak Eksepsi Tergugat 1 dan Turut Tergugat 3

**B. Dalam Provisi**

- Menyatakan Gugatan Provisionil Para Penggugat tidak dapat diterima

**C. Dalam Gugatan Pokok**

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menghukum kepada para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.100.500,- ( Dua juta seratus ribu lima ratus rupiah)

Demikian putusan ini dijatuhkan berdasarkan musyawarah Majelis Hakim pada hari **Selasa** tanggal **12 Desember 2017 M** bertepatan dengan



tanggal 23 Rabiul Awal 1439 H, oleh kami H. A. Rif'an, S.H., M.Hum. sebagai Ketua Majelis, Drs. Lukman Hadi, S.H., M.H. dan Drs. H. Abdul Kholik, M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan didampingi oleh Kasdulah, S.H., M.H. selaku Panitera Pengganti. Putusan tersebut dibacakan pada hari itu juga dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Kuasa para Penggugat dan Kuasa hukum Tergugat I

AKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. Drs. Lukman Hadi, S.H., M.H.

H. A. Rif'an, S.H., M.Hum.

2. Drs. H. Abdul Kholik, M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Kasdulah, S.H., M.H.

**PERINCIAN BIAYA :**

|                      |            |                    |
|----------------------|------------|--------------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | Rp.        | 30.000,-           |
| 2. Biaya Proses      | Rp.        | 50.000,-           |
| 3. Biaya Panggilan   | Rp.        | 2.009.500,-        |
| 4. Redaksi           | Rp.        | 5.000,-            |
| 5. Materai           | Rp.        | 6.000,-            |
| <b>Jumlah</b>        | <b>Rp.</b> | <b>2.100.500,-</b> |

Malang, 17 Maret 2021

Untuk Salinan,  
Panitera

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