

SALINAN

PUTUSAN

Nomor 2578/Pdt.G/2015/PA.Mr.



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA PENGADILAN AGAMA MOJOKERTO

Memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama, dalam sidang Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Ekonomi Syari'ah antara :

Hj. UMATUSH SHOLIAH, umur 55 tahun, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal Dusun Polaman RT 004 RW 009 Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto, yang dalam hal ini dikuasakan kepada WAHYU PURNOMO, S.H., Advokat pada Kantor Bantuan Hukum "WAHYU PURNOMO, S.H. & PARTNER" beralamat di Jl. Pangrango V/2 Mojokerto, , berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2015 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Mojokerto Nomor Register 185/Kuasa/XI/2015/PA.Mr. tanggal 10 Nopember 2015, selanjutnya disebut Penggugat ;

melawan

1. PT BANK MEGA SYARIAH (d/h PT BANK SYARIAH MEGA INDONESIA), yang berkedudukan dan beralamat di Menara Mega Syariah, Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 19 A Jakarta 12950 (d/h Menara Bank Mega, Jl. Kapten Tendean Kav. 12-14A Jakarta 12790) cq. Kepala PT BANK MEGA SYARIAH KCP Mojosari (d/h MEGA MITRA SYARIAH Unit Mojosari) beralamat semula di Ruko Adipura Jl. Gajah Mada No. 05 E Kecamatan Mojosari Kabupaten Mojokerto, kemudian di KCP Pasar Jombang Jl. Wahid Hasyim No. 19 Jombang, sekarang di KC Kota Kediri Jl. Pahlawan Kusuma Bangsa No. 12 Kota Kediri, selanjutnya disebut Tergugat I ;

2. PEMERINTAH RI cq. Departemen Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo, beralamat di Jl. Erlangga No. 161 Sidoarjo, selanjutnya disebut Tergugat II ;
3. TAN BIANTORO CONDRO (Pemenang Lelang), yang dahulu beralamat di Jl. Mastrip No. 24 RT 01 RW 02 Kelurahan Kedurus Kecamatan Kedurus Kota Surabaya, namun sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya secara pasti baik di seluruh wilayah Republik Indonesia maupun di luar negeri, selanjutnya disebut Tergugat III ;
4. Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto, beralamat di Jl. Pahlawan No. 45 Mojokerto, selanjutnya disebut Turut Tergugat ;

Pengadilan Agama tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara ;

Telah mendengar keterangan Penggugat / Kuasa Hukumnya, Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat di depan sidang ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dalam surat gugatannya tanggal 01 Nopember 2015 telah mengajukan gugatan perkara Ekonomi Syari'ah, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Mojokerto dalam register perkara Nomor 2578/Pdt.G/2015/PA.Mr. tanggal 10 Nopember 2015, dengan dalil dan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 23 April 2013 Penggugat dan Tergugat I telah melakukan perjanjian pembiayaan Murabahah dalam rangka pembelian sebidang tanah pertanian yang telah Puso (tidak menghasilkan) yang akan dilaksanakan penggalian berupa Galian C seluas 7800 M2 dengan harga Rp 780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) terletak di Dusun Timbulrejo Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto ;
2. Bahwa dalam perjanjian tersebut telah disepakati mengenai besar kredit sesuai dengan kebutuhan Penggugat, yaitu sebesar Rp 268.800.022,- (dua ratus enam puluh delapan juta delapan ratus ribu dua puluh dua rupiah)

- dari Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang ditawarkan Tergugat I, dengan perincian Pembiayaan Bank sebesar Rp 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) dan margin keuntungan Bank sebesar Rp 28.800.022,- (dua puluh delapan juta delapan ratus ribu dua puluh dua rupiah) ;
3. Bahwa dari kewajiban Penggugat sebesar Rp 268.800.022,- (dua ratus enam puluh delapan juta delapan ratus ribu dua puluh dua rupiah) tersebut diangsur selama 12 bulan dengan besar angsuran per bulan sebesar Rp 22.400.002,- selambat lambatnya tanggal 23 ;
 4. Bahwa sebagai jaminan atas hutang Penggugat tersebut yaitu sebidang tanah seluas 3.507 M2 seperti yang tersebut pada Sertifikat Hak Milik No. 473 a.n. H. Mochamad Choiri, milik H. Mochamad Choiri yang terletak di Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto ;
 5. Bahwa betapa terkejutnya Penggugat setelah Penggugat menandatangani Akad Perjanjian Murabahah Nomor 187, selain Penggugat tidak pernah diberi turunan asli Akta Pembiayaan Murabahah tersebut, namun setelah beberapa bulan Penggugat meminta turunan tersebut kepada Notaris dan kemudian diberikan sebuah foto copy dari Akad Perjanjian Pembiayaan tersebut yang berisi bukan untuk tambahan pembelian sebidang tanah penggalian sirtu golongan C namun untuk usaha yang tidak pernah Penggugat lakukan yaitu renovasi dan bahan bangunan dan jual beli onderdil diantaranya :
 - a. RENOVASI
 - Pasir dengan harga sebesar Rp 14.400,000,- (empat belas juta empat ratus ribu rupiah)
 - Semen dengan harga sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah)
 - Eternit dengan harga sebesar Rp 3.600.000,- (tiga juta enam ratus ribu rupiah)
 - Batu bata dengan harga Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)
 - Kayu 3X5 dengan harga sebesar Rp 4.250.000,- (empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)

- Kayu 5X8 dengan harga sebesar Rp 11.900.000,- (sebelas juta sembilan ratus ribu rupiah)
- Kayu reng dengan harga sebesar Rp 3.062.500,- (tiga juta enam puluh dua ribu lima ratus rupiah)
- Besi 8" dengan harga sebesar Rp 8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu rupiah)
- Besi 12" dengan harga sebesar Rp 7.600.000,- (tujuh juta enam ratus ribu rupiah)
- Bahan finishing dengan harga sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)
- Peralatan Renovasi dengan harga sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah)
- Keramik dengan harga sebesar Rp 8.250.000,- (delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)
- Batu bumbung dengan harga sebesar Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah)
- Batu kali dengan harga sebesar Rp 5.600.000,- (lima juta enam ratus ribu rupiah)

b. BAHAN BANGUNAN

- Cat tembok dengan harga sebesar Rp 12.000.000,- (dua belas juta rupiah)
- Cat besi dengan harga sebesar Rp 6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah)
- Semen dengan harga sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah)
- Kawat dengan harga sebesar Rp 2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)
- Besi 8" dengan harga sebesar Rp 17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah)
- Besi 12" dengan harga sebesar Rp 19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah)
- Genteng dengan harga sebesar Rp 2.400.000,- (dua juta empat ratus ribu rupiah)

- Batu bata dengan harga sebesar Rp 2.200.000,- (dua juta dua ratus ribu rupiah)
 - Koral dengan harga sebesar Rp 1.950.000,- (satu juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah)
 - Seng dengan harga sebesar Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah)
 - Asbes dengan harga sebesar Rp 5.400.000,- (lima juta empat ratus ribu rupiah)
 - Paku dengan harga sebesar Rp 1.650.000,- (satu juta enam ratus lima puluh ribu rupiah)
 - Kayu 5X3 dengan harga sebesar Rp 6.375.000,- (enam juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)
 - Kayu 6X4 dengan harga sebesar Rp 13.200.000,- (tiga belas juta dua ratus ribu rupiah)
 - Pasir dengan harga sebesar Rp 3.600.000,- (tiga juta enam ratus ribu rupiah)
- c. ONDERDIL
- CDI dengan harga sebesar Rp 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah)
 - Ccar rantai dengan harga sebesar Rp 18.000,000,- (delapan belas juta rupiah)
 - Kampas rem belakang dengan Rp 2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)
 - Kampas rem depan dengan harga sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah)
 - Ban dalam dengan harga sebesar Rp 5.400.000,- (lima juta empat ratus ribu rupiah)
 - Ban luar dengan harga sebesar Rp 16.500.000,- (enam belas juta lima ratus ribu rupiah)
 - Dop lampu dengan harga sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)
 - Filter dengan harga Rp 1.750.000,- (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)

- Oli dengan harga sebesar Rp 4.500.000,-(empat juta lima ratus ribu rupiah)
 - Busi dengan harga sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah)
6. Bahwa data yang tertera pada Akad Murabahah No. 187 telah Penggugat konfirmasi kepada Tergugat I namun Tergugat I hanya menyanggupi untuk memperbaiki ;
 7. Bahwa dari hasil realisasi permohonan pinjaman tersebut pada bulan Mei 2013, Penggugat telah membeli sebidang tanah seperti yang Penggugat sampaikan kepada Tergugat I mengenai tujuan dari Penggugat mengajukan pinjaman tersebut pada point 1 (satu) dalam Surat Gugatan ini jadi bukan untuk Renovasi jual beli bahan bangunan dan jual beli onderdil namun sebidang tanah pertanian yang telah puso seluas 7.800 M2 seharga Rp 780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) untuk diambil/digali sirtunya yaitu terletak di Dusun Timbulrejo Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto ;
 8. Bahwa semula penggalian berjalan lancar dan usaha penambangan menjadi menghasilkan dan angsuran menjadi lancar, namun tiba-tiba seputar bulan Juni 2013 usaha penambangan rakyat yang ditekuni masyarakat secara umum di wilayah Kecamatan Ngoro untuk Usaha Penambangan Rakyat yang menyangkut Ijin Penambangan Rakyat (IPR) oleh Bapak Bupati Mojokerto dilarang dilakukan penggalian alias diberhentikan tidak terkecuali usaha Penggugat yang pembelian lahan penambangan sebagian dibiayai oleh Tergugat I ;
 9. Bahwa karena adanya pelarangan oleh Bapak Bupati Mojokerto terkait dengan penambangan rakyat tersebut menjadikan Penggugat tidak mendapatkan penghasilan yang maksimal yang pada akhirnya mempengaruhi kelancaran angsuran hutang Penggugat kepada Tergugat I;
 10. Bahwa dari kewajiban Penggugat sebesar Rp 268.800,022,- (dua ratus enam puluh delapan juta delapan ratus ribu dua puluh dua rupiah) tersebut diangsur selama 12 bulan dengan besar angsuran setiap bulan sebesar Rp 22.400.002,- selambat lambatnya tanggal 23 ;

11. Bahwa mengingat usaha yang Penggugat jalani ada kendala oleh peraturan baru dari Bapak Bupati Mojokerto tentang pelarangan Ijin Penambangan Rakyat (IPR) sehingga berdampak kepada kelancaran angsuran Penggugat, tepatnya pada angsuran ke 3 kami mulai goyah sehingga Penggugat menunggak angsuran sebanyak 10 kali angsuran namun Penggugat tetap berupaya dengan jalan mengajukan keringanan dan penjadwalan ulang hutang Penggugat kepada Tergugat I, namun tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat I ;
12. Bahwa karena itikad baik dari Penggugat tidak mendapat tanggapan yang baik layaknya nasabah yang baik justru pada tanggal 23 desember 2013 Penggugat mendapatkan surat pemberitahuan dari Tergugat I jika akan dilaksanakan penjualan lelang atas obyek jaminan Penggugat pada tanggal 10 Januari 2014 hari jum'at, namun pada tanggal 27 desember 2013 Penggugat mengajukan permohonan kepada Tergugat I agar tidak melakukan pelelangan atas obyek jaminan namun tetap saja dilakukan pelelangan pada tanggal tersebut namun pada tanggal yang ditentukan oleh Tergugat I tersebut yaitu tanggal 10 Januari 2014 Penggugat datang ke kantor Tergugat II yaitu tempat lelang namun tidak ada peminat lelang sehingga obyek jaminan menjadi aman atau tidak terjual ;
13. Bahwa atas surat Penggugat tertanggal 27 desember 2013 tersebut tidak pernah mendapat jawaban dari Tergugat I justru pada tanggal 29 januari Penggugat mendapatkan surat pemberitahuan dari Tergugat II melalui PT Bank Mega Region Surabaya yang isinya memberitahukan jika akan dilaksanakan lelang ke-2 atas obyek sengketa pada hari Kamis tanggal 6 Februari 2014 DAN SEKALI LAGI Penggugat ikut menyaksikan jalannya pelelangan di kantor lelang di Sidoarjo sampai dengan selesai namun tidak ada peminat/pembeli lelang pada saat itu atas obyek sengketa / obyek jaminan Penggugat ;
14. Bahwa tiba tiba pada tanggal 17 Maret 2014 Penggugat mendapat surat pemberitahuan dari Tergugat I jika barang jaminan berupa sebidang tanah seluas 3.507 M2 seperti yang tersebut pada Sertifikat Hak Milik No. 473 a.n. H. Mochamad Choiri yang terletak di Desa Purwojati Kecamatan

Ngoro Kabupaten Mojokerto telah laku melalui penjualan secara lelang pada tanggal 6 Februari 2014 dengan harga Rp 350.200.000,- (tiga ratus lima puluh juta dua ratus ribu rupiah) sebagai pemenang lelang adalah TAN BIANTORO CONDRO (T III) dan dari harga penjualan tersebut Penggugat mendapatkan sisa penjualan setelah dikurangi hutang Penggugat mendapatkan sisa Rp 118.370.822,82 yang menurut Tergugat I telah disetorkan kepada Penggugat melalui rekening Penggugat padahal Penggugat datang dan mensaksikan sendiri jalannya pelelangan sampai dengan selesai pada tanggal 6 Februari 2014 tidak ada pembeli lelang atas obyek sengketa tersebut ;

15. Bahwa tindakan semena mena dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut amat sangat merugikan Penggugat baik dari segi kepatutan maupun segi ekonomi bagaimana tidak bahwa obyek jaminan berupa lahan pekarangan produktif seluas 3.507 M2 dan dengan sebuah bangunan di atasnya dengan posisi di tepi jalan yang besar telah dijual Tergugat I hanya sebesar Rp 350.200.000,- (tiga ratus lima puluh juta dua ratus ribu rupiah) saja sedangkan harga tanah di wilayah obyek jaminan tersebut telah mencapai di atas Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) permeter belum lagi bangunan yang berada di atasnya yang berupa bangunan gedung permanen yang saat ini telah disewa sejak tahun 2009 untuk usaha produksi pupuk yang untuk nilai bangunannya saja tidak kurang dari Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
16. Bahwa dengan penjualan obyek jaminan secara di bawah tangan mengingat pada tanggal 6 Februari 2014 tidak ada pembeli lelang atas obyek jaminan yang menjadi sengketa tersebut maka dapat dikategorikan jika Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal ini ;
17. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut selain merupakan tindakan yang bertentangan dengan hukum karena melakukan penjualan dengan cara lelang di bawah tangan juga mengingat Penggugat tidak pernah digugat oleh pihak Tergugat I di Pengadilan manapun sebagai Pernyataan Yuridis karena Wanprestasi, seperti yang tersebut pada pasal

16 dalam Akad Murabahah Nomor 187 yang telah disepakati bersama dalam akta ini yang berbunyi :

"Pelaksanaan akad ini tunduk pada ketentuan perundang undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan syariah yang berlaku bagi bank, termasuk tetapi tidak terbatas peraturan pada Bank Indonesia dan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia" juga bertentangan dengan ketentuan pasal 17 dalam Akad Murabahah Nomor 187 tentang PENYELESAIAN PERSELISIHAN yang demikian :

- 17.1. Apabila di kemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal hal yang tercantum di dalam Akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam Akad ini, para penghadap sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat ;
 - 17.2. Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud ayat 1 pasal ini tidak tercapai, maka para penghadap bersepakat dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikan secara mediasi ;
 - 17.3. Dalam penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 2 tidak mencapai kesepakatan, maka para penghadap bersepakat dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Negeri Mojokerto ;
18. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum seperti yang tersebut pada pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang kita anut tersebut juga telah bertentangan dengan Undang Undang RI No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen serta pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan berupa eksekusi penjualan lelang di bawah tangan terhadap sebidang tanah seluas 3.507 M2 seperti yang tersebut pada Sertifikat Hak Milik No. 473 a.n. H. Mochamad Choiri yang terletak di Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto ;
19. Bahwa karena perbuatan Para Tergugat yang penuh rekayasa sehingga merugikan pihak Penggugat tersebut, dimana Tergugat III telah melibatkan diri dengan cara melawan Hukum seolah olah bertindak sebagai pembeli

atas obyek sengketa dengan harga jauh dari harga pada umumnya yaitu hanya sebesar Rp 350.200.000,- (tiga ratus lima puluh juta dua ratus ribu rupiah) saja sedangkan harga tanah di wilayah obyek jaminan tersebut telah mencapai di atas Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) permeter belum lagi bangunan yang berada di atasnya yang berupa bangunan gedung permanen yang saat ini telah disewa sejak tahun 2009 untuk usaha produksi pupuk yang untuk nilai bangunannya saja tidak kurang dari Rp 500,000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

20. Bahwa dengan adanya kerjasama merekayasa suatu keadaan yang dilakukan Para Tergugat secara Melawan Hukum dengan cara seolah telah terjalin suatu peristiwa hukum adanya jual-beli atas obyek sengketa yang seolah olah jual-beli tersebut telah memenuhi kaidah kaidah hukum sehingga terjadilah suatu perbuatan yang merugikan Penggugat baik secara moril maupun materiil ;
21. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat tersebut Penggugat telah mengalami kerugian Immateriil dan Materiil berupa kerugian hasil penjualan obyek jaminan dengan sebidang bangunan permanen di atasnya dan kerugian Immateriil yaitu berupa terkurasnya tenaga dan pikiran serta perasaan malu dan terganggunya pekerjaan sehari hari ;
22. Bahwa kerugian materiil sebesar Rp 3.803.549.922,900 (tiga milyar delapan ratus tiga juta lima ratus empat puluh sembilan ribu sembilan ratus dua puluh dua rupiah sembilan sen) dengan rincian sebagai berikut :
 - harga minimal tanah sebesar Rp 1.000.000,- /M2 X luas tanah 3507 M2 = Rp 3.507.000.000,-
 - harga bangunan ditaksir Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
 - Jumlah total Rp 3.507.000.000,-+Rp 500.000.000,- = Rp 4.007.000.000,-
 - dikurangi kewajiban Penggugat pada Tergugat = Rp 203.459.077,100

S i s a Rp 3.803.549.922,900
23. Bahwa kerugian Immateriil tersebut yaitu berupa terkurasnya tenaga dan pikiran serta rasa malu yang kalau dinilai tidak kurang dari Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

24. Bahwa akibat dari perbuatan yang dilakukan Para Tergugat berupa penjualan secara lelang di bawah tangan seperti yang tersebut pada point 1 (satu) dalam surat gugatan ini telah merugikan diri Penggugat baik secara materiil maupun immateriil, sehingga sesuai dengan ketentuan dari pasal 1365 dan pasal 1366 BW maka Penggugat berhak untuk menuntut segala kerugian yang diderita tersebut kepada Tergugat maka sangat beralasan bagi Penggugat untuk meminta ganti rugi kepada para Tergugat;
25. Bahwa kerugian Imateriil yang telah diderita oleh Penggugat tersebut rinciannya adalah sebagai berikut :
- Kerugian Immateriil
- Berupa terkurasnya tenaga dan pikiran serta waktu yang berkepanjangan menghadapi masalah ini dengan nilai kerugian sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang dibayarkan secara tunai dan seketika selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan diucapkan ;
- Kerugian materiil
- Berupa selisih penjualan obyek jaminan dengan besar hutang Penggugat sebesar Rp 3.803.549.922,900 (tiga milyar delapan ratus tiga juta lima ratus empat puluh sembilan ribu sembilan ratus dua puluh dua rupiah sembilan sen) ;
26. Bahwa Gugatan ini menyertakan juga Turut Tergugat karena Turut Tergugat sama sekali tidak mengindahkan atau tidak menanggapi surat Penggugat yang meminta kejelasan dari status Tergugat III terhadap obyek sengketa atau setidaknya tidaknya menunjukkan sikap yang membingungkan ;
27. Bahwa karenanya terhadap Turut Tergugat agar dihukum untuk mentaati dan atau melaksanakan putusan dalam perkara ini menyangkut yang menjadi kewenangannya ;
28. Bahwa guna mendapatkan satu kepastian Hukum serta menghindarkan agar supaya dalam pemeriksaan perkara ini Tergugat III tidak menjual dan atau memindah tangankan barang jaminan atas obyek sengketa kepada pihak lain, maka mohon kiranya Majelis Hakim pemeriksa perkara ini melakukan sita jaminan terhadap sebidang tanah seluas 3.507 M2 seperti

yang tersebut pada Sertifikat Hak Milik No. 473 a.n. H. Mochamad Choiri yang terletak di Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto ;

29. Bahwa mengingat Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik maka dimohonkan pula putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan kasasi atau upaya hukum lainnya ;
30. Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan berdasarkan pada dalil-dalil yang tepat dengan didukung oleh bukti-bukti yang otentik maka sudah sepatutnya pula Tergugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas kami mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Agama Mojokerto Cq Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan untuk menerima, memeriksa dan mengadili Gugatan ini serta selanjutnya memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhan ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah bersalah melakukan perbuatan Melawan Hukum dengan cara melakukan penjualan obyek sengketa tanpa melalui penjualan lelang secara sah dan atau di bawah tangan ;
3. Menyatakan obyek sengketa yaitu berupa :
 - sebidang tanah seluas 3.507 M2 seperti yang tersebut pada Sertifikat Hask Milik No. 473 a.n. H. Mochamad Choiri yang terletak di Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto adalah sah milik Penjamin yaitu H. Mochamad Choiri ;
4. Menyatakan pelelangan atas obyek jaminan yang menjadi sengketa yaitu sebidang tanah seluas 3.507 M2 seperti yang tersebut pada Sertifikat Hak Milik No. 473 a.n. H. Mochamad Choiri yang terletak di Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto adalah cacat Hukum / tidak Sah ;
5. Menyatakan pelelangan atas obyek jaminan yang menjadi sengketa yaitu sebidang tanah seluas 3.507 M2 seperti yang tersebut pada Sertifikat Hak Milik No. 473 a.n. H. Mochamad Choiri yang terletak di Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto Batal demi Hukum ;

6. Menyatakan Tergugat II telah bersalah melakukan pelelangan dengan harga di bawah harga umum atas obyek jaminan yang menjadi sengketa yaitu sebidang tanah seluas 3.507 M2 seperti yang tersebut pada Sertifikat Hak Milik No. 473 a.n. H. Mochamad Choiri yang terletak di Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto ;
7. Menyatakan Peralihan Hak atas tanah seluas 3.507 M2 seperti yang tersebut pada Sertifikat Hak Milik No. 473 a.n. H. Mochamad Choiri yang terletak di Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto adalah Tidak Sah ;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk mengembalikan status kepemilikan sebidang tanah seluas 3.507 M2 seperti yang tersebut pada Sertifikat Hak Milik No. 473 a.n. H. Mochamad Choiri yang terletak di Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto dari nama TAN BIANTORO CONDRO kepada pemilik asal yaitu H. Mochamad Choiri ;
9. Menghukum Penggugat untuk membayar kewajiban Penggugat membayar setiap bulannya sebesar Rp 22.400.002,- (dua puluh dua juta empat ratus ribu dua rupiah) ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Materiil secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp 3.803.549.922,900 (tiga milyar delapan ratus tiga juta lima ratus empat puluh sembilan ribu sembilan ratus dua puluh dua rupiah sembilan sen) secara tunai dan seketika sejak putusan diucapkan ;
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar Kerugian Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tunai dan seketika selambat-lambatnya dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan dalam perkara ini diucapkan ;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp 5.000.000,- perhari setiap melalaikan isi putusan ini sejak putusan diucapkan ;
13. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati dan atau mematuhi setiap bunyi putusan dalam perkara ini sepanjang menyangkut kewenangannya ;

14. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoorbijvoorraad) walaupun ada bantahan dan atau perlawanan (verzet), kasasi, maupun upaya hukum lainnya ;

15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditentukan, Penggugat dan Kuasa Hukumnya, Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat yang semuanya diwakili kuasanya telah datang menghadap di depan sidang, sedangkan Tergugat III tidak pernah datang menghadap ke depan sidang walaupun telah dipanggil secara resmi dan patut, baik melalui panggilan langsung sesuai alamat Tergugat III semula maupun melalui pengumuman resmi yang ditempelkan di Kantor Bupati/Walikota dan Kantor Pengadilan Agama setempat, yang ternyata Tergugat III sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya secara pasti baik di seluruh wilayah Republik Indonesia maupun di luar negeri ;

Menimbang, bahwa di depan sidang tersebut, Kuasa Hukum Penggugat menyerahkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2015 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Mojokerto Nomor Register 185/Kuasa/XI/2015/PA.Mr. tanggal 10 Nopember 2015 dengan dilampiri :

1. Fotokopi Berita Acara Pengambilan Sumpah sebagai Advokat an. WAHYU PURNOMO, S.H., oleh Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur pada hari Rabu, tanggal 18 Maret 1998 ;
2. Fotokopi Kartu Advokat KAI an. WAHYU PURNOMO, S.H., Nomor 261576/016/DPP-KAI/2008 yang berlaku s.d. bulan Oktober 2016 ;

Menimbang, bahwa dengan adanya Surat Kuasa Khusus yang dilampiri Berita Acara Pengambilan Sumpah Advokat dan Kartu Advokat KAI tersebut, maka Advokat an. WAHYU PURNOMO, S.H., dinilai sah mewakili pemberi kuasa (Penggugat) untuk melakukan tindakan hukum / beracara dalam perkara in casu di Pengadilan Agama Mojokerto ;

Menimbang, bahwa di depan sidang tersebut, Tergugat I cq. Direktur Utama dan Direktornya diwakili kuasanya sebanyak 6 (enam) karyawan PT Bank Mega Syari'ah menyerahkan Surat Kuasa No. 010/DIR/BMS/16 tanggal 02 Maret 2016 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Mojokerto pada tanggal 27 Mei 2016 di bawah register No. 097/Kuasa/V/2016/PA.Mr. dilampiri Surat Tugas tanggal 02 Maret 2016 ;

Menimbang, bahwa di depan sidang tersebut, Tergugat II cq. PEMERINTAH RI cq. Kementerian Keuangan RI cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo diwakili kuasanya sebanyak 15 (lima belas) karyawan Kementerian Keuangan RI menyerahkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-444/MK.1/2015 tanggal 31 Desember 2015 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Mojokerto pada tanggal 15 Januari 2016 di bawah register No. 010/Kuasa/II/2016/PA.Mr. :

Menimbang, bahwa di depan sidang tersebut, Turut Tergugat cq. Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto diwakili kuasanya sebanyak 3 (tiga) karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto menyerahkan Surat Kuasa Khusus Nomor 2511/024.35.16/XII/2015 tanggal 18 Desember 2015 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Mojokerto pada tanggal 15 Januari 2016 di bawah register No. 011/Kuasa/II/2016/PA.Mr. ;

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti surat tersebut, yakni Surat Kuasa Khusus beserta lampirannya, yang merupakan akta otentik, yang mempunyai nilai kekuatan bukti sempurna dan mengikat, maka 6 (enam) karyawan PT Bank Mega Syari'ah, 15 (lima belas) karyawan Kementerian Keuangan RI, dan 3 (tiga) karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto, dinilai sah dan mempunyai kedudukan hukum (legal standing) mewakili pemberi kuasa (Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat) untuk melakukan tindakan hukum / beracara dalam perkara in casu di Pengadilan Agama Mojokerto ;

Menimbang, bahwa terhadap para pihak berperkara telah diupayakan damai melalui mediasi sebanyak tiga kali (tanggal 12 Pebruari, 04 dan 11 Maret 2016) dengan mediator, H. SOFYAN ZEFRI, SHI, MSI, Hakim Pengadilan Agama Mojokerto, dan dilaporkan kepada Majelis Hakim pada tanggal 28 Maret 2016, bahwa mediasi tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah mengupayakan damai para pihak berperkara di depan sidang, namun tetap saja tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa kemudian pemeriksaan perkara ini dimulai dengan dibacakannya gugatan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya yang isinya tetap dipertahankan tanpa adanya perubahan maupun tambahan ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

I. Gugatan PENGGUGAT *Ne Bis In Idem*

Bahwa PENGGUGAT telah mengajukan perihal perkara yang sama melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen di Perkantoran Terpadu Gedung A lantai 3 Jalan Mayjen Sungkono Malang dan telah memperoleh Keputusan pada tanggal 11 Maret 2015 dengan amar Putusan sebagai berikut :

MEMUTUSKAN

- I. Menerima gugatan Penggugat ;
- II. Menolak gugatan Penggugat atas obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 3.507 M2 seperti yang tersebut pada Sertipikat Hak Milik No. 473 a.n. H. Mochamad Choiri yang terletak di Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto ;
- III. Putusan Majelis bersifat final dan mengikat ;
- IV. Para pihak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri Mojokerto paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah putusan diterima ;

V. Apabila Para Pihak tidak mengajukan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Dictum III dianggap menerima Putusan BPSK ;

Bahwa atas Putusan BPSK tersebut pihak PENGGUGAT dan atau TERGUGAT I tidak mengajukan keberatannya sehingga Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen tersebut telah memperoleh Keputusan berkekuatan hukum tetap dan adanya perkara a quo sepatutnyalah menghormati putusan BPSK tersebut dan tidak dapat disidangkan kembali dan menolak Gugatan PENGGUGAT tersebut ;

II. Gugatan PENGGUGAT *Kabur (Obscuur Libel)*

a. Isi/materi Gugatan bukan merupakan domain pemeriksaan hukum pada Pengadilan Agama

Bahwa PENGGUGAT dalam title Gugatannya perihal gugatan perbuatan melawan hukum disertai ganti rugi dan sita jaminan. Berdasarkan Undang Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama Pasal 49 menyatakan :

"Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang :

- a. perkawinan;*
- b. waris;*
- c. wasiat;*
- d. hibah;*
- e. wakaf;*
- f. zakat;*
- g. infaq;*
- h. shadaqah; dan*
- i. ekonomi syari'ah"*

Dengan demikian Gugatan PENGGUGAT terkait pemeriksaan adanya perbuatan melawan hukum disertai ganti rugi dan sita jaminan menjadi bukan domain pemeriksaan hukum dari Pengadilan Agama. Terhadap

Gugatan yang demikian itu menjadikan Gugatan ini sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

- b. Mencampuradukkan antara Gugatan Wanprestasi, Gugatan Perbuatan Melawan hukum, Gugatan Ganti Rugi

Bahwa hubungan hukum PENGGUGAT dan TERGUGAT I adalah karena selaku Nasabah sebagaimana kesepakatan para pihak dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 187 yang dibuat di hadapan Notaris Dwi Rossulliaty, S.H. pada tanggal 23 April 2013 ("Akad Murabahah No. 187") dan diakui oleh PENGGUGAT sebagaimana dinyatakan dalam dalil posita gugatan nomor 1 s/d 5 ;

Bahwa PENGGUGAT telah wanprestasi dengan tidak membayar kewajiban kesepakatan dalam Akad Murabahah No. 187 diakui PENGGUGAT dalam dalil Posita Gugatan No. 8 s/d 10. Perihal wanprestasi / cidera janji diatur dalam Pasal 8 s/d 9 Akad Pembiayaan Murabahah No. 187 ;

Bahwa di pihak lain title Gugatan PENGGUGAT adalah tentang perbuatan melawan hukum yang disertai Ganti Rugi dan Sita Jaminan karena TERGUGAT telah melakukan lelang jaminan ;

Sesuai fakta hukum tersebut di atas maka terbukti PENGGUGAT telah mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum serta tuntutan ganti kerugian sehingga menjadikan gugatan yang tidak jelas / kabur ;

Berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 1149 K/Sip/1975 tertanggal 17 April 1979, menyatakan :

"Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima".

Jo. Yurisprudensi MARI No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1970 :

"Gugatan Penggugat yang kabur dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima".

Dengan demikian terhadap Gugatan yang tidak jelas / kabur sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima ;

III. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya mempermasalahkan tentang isi dari Akta Pembiayaan Murabahah No. 187 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT DWI ROSSULLIATI, S.H., tetapi ternyata PENGGUGAT tidak menyertakan Notaris/PPAT DWI ROSSULLIATI, S.H. sebagai pihak dalam perkara ini. Gugatan PENGGUGAT yang demikian dinyatakan kurang pihak dan tidak dapat diterima ;

Yurisprudensi MARI No. 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 menyatakan :

"Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima".

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, terhadap apa yang telah disampaikan TERGUGAT I dalam Eksepsi termasuk dan sebagai bagian dari Jawaban Pokok Perkara Gugatan ini ;
2. Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan PENGGUGAT dalam Gugatan, kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis dalam Jawaban Gugatan ini ;
3. Bahwa PENGGUGAT mengakui dalam Gugatannya adalah selaku Nasabah dari TERGUGAT I selaku Bank, yang telah memberikan fasilitas pembiayaan/kredit sebesar Rp 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) dengan mengenakan margin sebesar Rp 28.800.022,- (dua puluh delapan juta delapan ratus ribu dua puluh dua rupiah) sehingga total kewajiban PENGGUGAT pada TERGUGAT adalah sebesar Rp 268.800.022,- (dua ratus enam puluh delapan juta delapan ratus ribu dua puluh dua rupiah) ;
4. Bahwa tujuan pembiayaan diberikan TERGUGAT I pada PENGGUGAT adalah sesuai surat penawaran dari TERGUGAT I pada awal pembiayaan yang di dalamnya tercantum pembiayaan tersebut diberikan untuk keperluan pembelian barang modal kerja dan investasi sebagaimana tertulis dalam Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan No.

SP3/0009/FAP/M2S-Mojosari/IV/2013 tanggal 23 April 2013, yang kemudian oleh PENGGUGAT sendiri ditandatangani sebagai bentuk persetujuannya ;

Bahwa tindak lanjut dari persetujuan PENGGUGAT atas tawaran pembiayaan dari TERGUGAT I dibuat kesepakatan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 187 yang dibuat di hadapan Notaris Dwi Rossulliaty, S.H. pada tanggal 23 April 2013 (“Akad Murabahah No. 187”) yang salah satunya mengatur tentang tujuan pemberian pembiayaan yang diberikan pada PENGGUGAT oleh TERGUGAT I khususnya dalam Pasal 2 ayat 2.1 butir a, b dan c Perihal Harga dan Fasilitas Pembiayaan ;

Dengan demikian tidak benar dalil No. 5, 6 dan 7 Gugatan PENGGUGAT yang menyatakan PENGGUGAT tidak mengetahui tujuan penggunaan pembiayaan sebagaimana yang telah diterangkan dalam Akad Murabahah No. 187 ;

5. Bahwa PENGGUGAT mengakui dan merupakan fakta hukum, PENGGUGAT telah mengakui tidak lancar dalam membayar angsuran terhadap TERGUGAT I. (vide dalil nomor 9 dan 11 Posita Gugatan) ;

Bahwa berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah No. 187 Pasal 8 Ayat 1 tentang Cidera Janji, menyatakan :

”Kelalaian NASABAH untuk melaksanakan kewajiban menurut Akad ini untuk membayar angsuran harga jual tersebut tepat pada waktunya, dalam hal ini lewatnya waktu saja telah memberi bukti yang cukup bahwa NASABAH melalaikan kewajibannya, dengan tidak diperlukan pernyataan terlebih dahulu bahwa ia tidak memenuhi kewajibannya tersebut tepat pada waktunya. Untuk hal ini BANK dan NASABAH sepakat mengesampingkan pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata”.

6. Bahwa atas kelalaian PENGGUGAT yang tidak melaksanakan kewajiban sesuai Akad Murabahah No. 187, TERGUGAT I tetap mengupayakan penyelesaian secara musyawarah dengan memberikan toleransi waktu dan kesempatan yang cukup kepada PENGGUGAT untuk menyelesaikan

kewajibannya dengan memberikan peringatan tertulis kepada PENGGUGAT, antara lain :

- Peringatan I, melalui Surat dengan Nomor 001/SP/KCP-Mojosari/VIII/2013 tertanggal 16 Agustus 2013 ;
- Peringatan II, melalui Surat dengan Nomor 001/SP/KCP-Mojosari/IX/2013 tertanggal 4 September 2013 ;
- Peringatan III, melalui Surat dengan Nomor 002/SP/KCP-Mojosari/IV/2014 tertanggal 10 April 2014 ;

7. Bahwa ternyata PENGGUGAT tetap tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya menyelesaikan tunggakan hutangnya dan tidak ada kepastian bagi TERGUGAT I tentang kapan pemenuhan kewajiban dari PENGGUGAT, sehingga dengan terpaksa TERGUGAT I melakukan eksekusi jaminan ;
8. Bahwa PENGGUGAT dalam menjamin pelunasan hutangnya secara baik dan tepat waktu telah menyerahkan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kab. Mojokerto, dengan Sertipikat Hak Milik No. 473/Purwojati tertanggal 21 April 1990, Gambar Situasi No. 918/1990 tertanggal 06 April 1990, seluas 3.507 m² (tiga ribu lima ratus tujuh meter persegi) atas nama H. MOCHAMAD CHOIRI ("SHM No. 473/Purwojati") sebagai jaminan ;
Bahwa terhadap jaminan tersebut dilakukan pengikatan jaminan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 411/2013 tertanggal 23 Mei 2013 yang dibuat di hadapan PPAT DWI ROSSULLIATI, S.H. dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto sehingga terbit Sertipikat Hak Tanggungan No. 3327/2013 tertanggal 16 Oktober 2013 ("SHT No. 3327/2013") sehingga TERGUGAT I dapat dinyatakan selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I ;
9. Bahwa karena PENGGUGAT tetap tidak memiliki itikad baik dengan terpaksa TERGUGAT I selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I melakukan eksekusi jaminan dengan mengajukan lelang melalui TERGUGAT II. Dasar alasan hukum TERGUGAT I mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan didasarkan antara lain pada :

Akad Pembiayaan Murabahah No. 187 tentang Akibat dari Peristiwa Cidera Janji Pasal 9 Ayat 1 :

"Dalam hal terjadi cidera janji seperti dalam Pasal 8 Akad ini, maka BANK akan memberitahukan secara tertulis kepada NASABAH mengenai Cidera Janji tersebut dan BANK memberi kesempatan kepada NASABAH untuk memulihkan keadaan selama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak diterimanya surat pemberitahuan dari BANK tersebut".

Jo. Pasal 9 Ayat 2 :

"Jika ayat 1 pasal ini tidak dilaksanakan dan dipenuhi oleh NASABAH, maka BANK tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada NASABAH, akan menjual barang jaminan di depan umum ataupun dengan cara mengambil tindakan apapun yang dianggap perlu, yang sesuai dengan prinsip syariah".

Jo. UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 6 :

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

Pasal 14 ayat (3) :

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

Jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang :

"... penyelesaian melalui Lelang Eksekusi adalah sah secara hukum, sehingga bagi TERGUGAT III (TAN BIANTORO CONDRO) selaku Pembeli Lelang wajib diberikan perlindungan hukum".

Jo. Yurisprudensi MARI No. 323 K/Sip/1968 :

“Suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta, dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum”.

Dengan demikian dalil-dalil PENGGUGAT pada posita nomor 13 s/d 21 Gugatan yang intinya menyatakan TERGUGAT I bersama-sama TERGUGAT II telah merekayasa, dan menjual jaminan di bawah tangan sehingga dikwalifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang tidak berdasar, mengada-ada, dan Gugatan dengan dalil-dalil yang demikian adalah Gugatan yang sudah seharusnya ditolak ;

10. Bahwa dalam dalil Gugatan PENGGUGAT pada posita nomor 15 yang pada intinya mempermasalahkan mengenai harga lelang. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1 huruf (1), menyatakan :

“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.”

Jo. Pasal 1 huruf (27), menyatakan :

“Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang”.

Dengan demikian harga yang terbentuk pada saat proses lelang yang terbuka untuk umum merupakan harga yang tertinggi, sehingga dalil Gugatan PENGGUGAT nomor 15 adalah dalil yang mengada-ada dan merupakan asumsi PENGGUGAT yang tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum ;

11. Bahwa karena Gugatan PENGGUGAT perihal adanya Perbuatan Melawan Hukum tidak terbukti maka Gugatan PENGGUGAT sudah seharusnya

ditolak dan tuntutan tentang ganti kerugian kepada TERGUGAT I, yang terdiri dari :

- Kerugian Materiil sebesar Rp 3.803.549.922,900,- (tiga milyar delapan ratus tiga juta lima ratus empat puluh sembilan ribu sembilan ratus dua puluh dua sembilan sen rupiah).
- Kerugian Immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

adalah tuntutan yang tidak berdasar dan mengada-ada sehingga sudah seharusnya ditolak ;

DH Yurisprudensi MARI No. 864 K/Sip/1973 tanggal 13 Mei 1975, menyatakan :

"Karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalam bentuk apa sebenarnya kerugian yang dimaksudkan itu, tuntutan tersebut harus ditolak".

Jo.Yurisprudensi MARI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 :

"Setiap Tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas / tidak sempurna".

12. Bahwa karena Gugatan PENGGUGAT tidak terbukti, maka tuntutan tentang Sita Jaminan (Petitum No. 23 Gugatan) atas Tanah dan Bangunan seluas 3.507 M² SHM No. 473 a.n. H. Mochamad Choiri yang terletak di Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto adalah tuntutan yang juga seharusnya ditolak ;
13. Bahwa terhadap dalil-dalil PENGGUGAT untuk selebihnya karena tidak ada relevansinya dengan perkara ini, sangat mengada-ada, tidak berdasar dan hanya merupakan pemutarbalikan fakta, maka TERGUGAT I menganggap bahwa dalil-dalil PENGGUGAT tersebut tidak perlu untuk ditanggapi dan sudah seharusnya ditolak ;

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari TERGUGAT I ;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Ex Aequo et Bono) ;

Menimbang, bahwa atas pertanyaan Majelis Hakim, Tergugat I menyatakan tetap pada jawabannya, tanpa ada perubahan maupun tambahan ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II juga memberikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya ;
2. Eksepsi Kewenangan Mengadili Secara Mutlak (*Absolut*)
 - Bahwa sebagaimana telah diakui Penggugat pada halaman 4 angka 17.3 dan 17.4 surat gugatan, Penggugat bersama dengan Tergugat I telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 187 tanggal 23 April 2013 yang dalam pasal 17-nya telah disepakati bahwa apabila terjadi perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat I, maka penyelesaian sengketanya melalui Pengadilan Negeri Mojokerto ;
 - Bahwa kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak sehingga Penggugat harus tunduk kepada kesepakatan tersebut ;
 - Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Mojokerto yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi, merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ini, dan Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya ;
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatan adalah keberatan atas pelaksanaan lelang terhadap tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 473 atas nama Haji Mochamad Choiri, seluas 3.507 M² yang terletak di Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto dengan alasan :
 - a. Seolah-olah tidak pernah terjadi pelelangan, karena lelang tanggal 10 Januari 2014 tidak ada peminat ;
 - b. Penjualan lelang dilakukan di bawah tangan ;
 - c. Penggugat belum mendapat setoran sisa hasil lelang sebesar Rp 118.370.822,82 yang merupakan hasil penjualan barang jaminan dikurangi hutang Penggugat ;
 - d. Tindakan Para Tergugat dianggap bertentangan dengan Undang-undang Perlindungan Konsumen ;
3. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, bahwa tidak pernah ada pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilakukan di bawah tangan, melainkan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, untuk lebih jelasnya akan kami uraikan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Tergugat II telah menerima permohonan penjualan melalui lelang dari Tergugat I sesuai dengan suratnya tanggal 15 Januari 2014 Nomor 06/ALU SBY/II/2014 ;
 - b. Bahwa Penggugat adalah debitur Tergugat I berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 187 tanggal 23 April 2013 dengan jaminan pelunasan berupa sebidang tanah dan bangunan/apapun yang melekat di atasnya sebagaimana tersebut di atas ;
 - c. Bahwa jaminan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan oleh Tergugat I dengan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor 3327/2013 tanggal 16 Oktober 2013 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 411/2013 tanggal 23 Mei 2013 ;

- d. Bahwa dalam perkembangannya dan telah diakui sendiri oleh Penggugat, ternyata Penggugat tidak melaksanakan kewajiban untuk melunasi kreditnya tersebut sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian dan dinyatakan sebagai debitur yang wanprestasi ;
- e. Bahwa oleh karena itu, Tergugat I telah mengirimkan 3 (tiga) kali surat peringatan kepada debitur agar segera melunasi kreditnya, yaitu :
 - Surat Nomor 001/SP/KCP-Mojosari/VIII/2013 tanggal 16 Agustus 2013 ;
 - Surat Nomor 001/SP/KCP-Mojosari/IX/2013 tanggal 4 September 2013 ; dan
 - Surat Nomor 002/SP/KCP-Mojosari/IV/2014 tanggal 10 April 2014 ;
- f. Bahwa kemudian debitur tetap tidak melunasi kreditnya dimaksud, meskipun telah diperingatkan sebanyak 3 (tiga) kali oleh Tergugat I ;
- g. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 2205/2012 tanggal 10 September 2012 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 349/HT/KSI/VIII/2012 tanggal 24 Agustus 2012, Tergugat I mengajukan permohonan penjualan lelang atas objek perkara *a quo* kepada Tergugat II ;
- h. Bahwa Tergugat I telah menyampaikan kepada Tergugat II mengenai rincian utang/jumlah kewajiban yang harus dipenuhi oleh Penggugat selaku debitur sesuai dengan suratnya tanggal 15 Januari 2014 ;
- i. Bahwa Tergugat I juga telah menyampaikan limit harga lelang atas objek perkara *a quo* kepada Tergugat II dengan suratnya tanggal 15 Januari 2014 dan telah sesuai dengan yang disyaratkan dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor PMK-93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;
- j. Bahwa Tergugat I juga telah menyampaikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto Nomor 513/Ket-35.16/XII/2013 tanggal 23

Desember 2013, yang menerangkan bahwa terhadap tanah obyek dimaksud dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama Tergugat I ;

- k. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan ketentuan pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor PMK-93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tergugat II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang sesuai dengan surat Nomor S 829/WKN.09/KNL.04/2015 tanggal 16 Juni 2015 ;
 - l. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 47 Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan kepada khalayak umum melalui surat kabar harian Surya pada tanggal 30 Januari 2014 sebagai pengumuman lelang ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya yang tidak laku terjual ;
 - m. Bahwa rencana lelang tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada debitur dengan suratnya tanggal 29 Januari 2014 ;
 - n. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 049/2014 tanggal 6 Pebruari 2014 telah dilaksanakan lelang ulang terhadap objek perkara *a quo*, dan pada lelang tersebut objek perkara *a quo* laku terjual kepada Tan Biantoro Tjondro (*in casu* Tergugat III) karena telah mengajukan penawaran melebihi harga limit lelang yang telah ditetapkan oleh Tergugat I selaku penjual ;
4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas terbukti dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang atas objek perkara *a quo* dilakukan dengan di bawah tangan adalah tidak benar, karena pada kenyataannya proses lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;
 5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam surat gugatannya (halaman 4 angka 14) yang pada pokoknya menyatakan

- bahwa Penggugat merasa terhadap pelaksanaan lelang pada tanggal 06 Pebruari 2014 tidak ada pembeli lelang atas objek sengketa ;
6. Bahwa dalil tersebut adalah sangat mengada-ada dan harus ditolak karena pada tanggal 06 Pebruari 2014 tersebut telah terjadi penjualan lelang dengan pemenang lelang Sdr. Tan Biantoro Condro (Tergugat III) ;
 7. Bahwa Tergugat I selaku penjual telah melakukan pengumuman kepada khalayak luas melalui selebaran dan surat kabar untuk memenuhi asas publisitas, sesuai dengan ketentuan Pasal 47 ayat (1) PMK No. 93/PMK.06/2010, yakni melalui surat kabar Surya, yang terbit tanggal 30 Januari 2014, sehingga khalayak ramai dianggap mengetahui rencana lelang dimaksud, termasuk Penggugat ;
 8. Bahwa terkait dengan nilai limit yang menurut Penggugat sangat murah, hal tersebut adalah kewenangan Tergugat I selaku penjual dan pejabat lelang tidak berwenang menilainya ;
 9. Bahwa oleh karena kredit Penggugat sebagaimana yang telah diakuinya sendiri telah macet, maka sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, kreditur selaku pemegang hak tanggungan berhak menjual barang jaminan melalui pelelangan umum, tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan Penggugat ;
 10. Bahwa hal itu sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dalam penjelasan pasal 6 yang menyatakan bahwa:
“.....Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasannya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.

11. Bahwa dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dengan tegas dinyatakan bahwa Kreditur Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi Parate Eksekusi. Dengan demikian Tergugat I selaku Kreditur Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo* Tergugat II sebagai pejabat penjual lelang bertindak sebagai pelaksanaan lelang atas permintaan Tergugat I ;
12. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Eksekusi* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata ;
13. Bahwa faktanya Tergugat I telah memberikan kesempatan yang cukup bagi Penggugat untuk melunasi kreditnya, antara lain dengan mengirimkan 3 (tiga) kali surat peringatan kepada Penggugat. Namun demikian Penggugat tetap tidak beritikad baik untuk melunasi kreditnya dimaksud, meskipun telah diperingatkan sebanyak 3 (tiga) kali oleh Tergugat I ;
14. Bahwa sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit dan akta pemberian hak tanggungan, yaitu apabila Penggugat tidak melunasi utangnya walaupun telah diperingati, maka Tergugat I diberikan kewenangan melakukan penjualan barang jaminan Penggugat melalui lelang untuk memperoleh pelunasan utangnya, tanpa harus menunggu jangka waktu kreditnya selesai ;
15. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang meminta Para Tergugat untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- dan ganti rugi materiil sebesar Rp.3.803.549.922,- ;

16. Bahwa dalil/alasan tersebut adalah tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena jelas tidak ada satupun perbuatan Para Tergugat khususnya dari Tergugat II yang merugikan Penggugat, dan selain itu terhadap barang jaminan atas kredit Penggugat kepada Tergugat I, maka apabila Penggugat hendak memanfaatkan obyek jaminan untuk usaha galiannya, sehingga tidak selayaknya Penggugat menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat ;

Maka, berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat II uraikan tersebut, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Mojokerto agar berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- a. Menyatakan Eksepsi Tergugat II beralasan hukum dan dapat diterima ;
- b. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

Dalam Pokok Perkara :

- a. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
- b. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa atas pertanyaan Majelis Hakim, Tergugat II menyatakan tetap pada jawabannya, tanpa ada perubahan maupun tambahan ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat juga memberikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini ;
2. Bahwa Turut Tergugat dalam melaksanakan pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan lainnya adalah sudah benar dan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
3. Bahwa pencatatan peralihan hak karena lelang ke Atas Nama TAN BIANTORO TJONDRO terhadap SHM No. 473 Desa Purwojati Kec. Ngoro

adalah adanya permohonan dari pembeli lelang (TAN BIANTORO TJONDRO) berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sidoarjo Tanggal 26-02-2014 No. 49/2014 yang sebelumnya telah dilakukan pencatatan penerbitan SKPT No. 513/2013 untuk keperluan lelang Tanggal 30-12-2013 ;

4. Bahwa apa yang telah dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto adalah sudah benar dan sudah sesuai dengan ketentuan pendaftaran tanah dan ketentuan pelaksanaan pendaftaran tanah yakni PP 24 Tahun 1997 ;

Pasal-pasal : 34 (ayat 1-3), 41 (ayat 1-5), 53, 54 (ayat 1-2) jo. PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 pasal-pasal: 105 (ayat 1-4), 107 (ayat 1-6), 108 (ayat 1-3), 109 (ayat 1-5), 110 (ayat 1-3), pasal 123, 124 (ayat 1-4) ;

Berdasarkan dalil-dalil atau alasan-alasan di atas mohon kiranya kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;
3. Membebankan semua biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat ;

Atau apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini memiliki pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas pertanyaan Majelis Hakim, Turut Tergugat menyatakan tetap pada jawabannya, tanpa ada perubahan maupun tambahan ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut di atas, Pengugat melalui Kuasa Hukumnya diberikan kesempatan untuk menanggapi dalam bentuk replik ;

Menimbang, bahwa Pengugat melalui Kuasa Hukumnya telah diberikan kesempatan untuk menanggapi jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dalam bentuk replik sebanyak 3 (tiga) kali kesempatan dalam waktu hampir dua bulan, namun oleh Pengugat melalui Kuasa Hukumnya tidak

dipergunakan dengan sebaik-baiknya, sehingga tidak ada replik yang diajukan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada replik yang diajukan oleh Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, maka Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak perlu mengajukan duplik, sehingga tahapan jawab-menjawab telah selesai ;

Menimbang, bahwa oleh karena tahapan jawab-menjawab telah selesai, maka sebelum dilanjutkan dengan acara pembuktian, Majelis Hakim perlu bermusyawarah untuk menjawab eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang diantaranya ada eksepsi tentang kewenangan mengadili ;

Menimbang, bahwa untuk meringkas uraian dalam putusan, Majelis Hakim cukup menunjuk Berita Acara Sidang dalam perkara ini sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

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

Menimbang, bahwa di depan sidang, Kuasa Hukum Penggugat menyerahkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2015 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Mojokerto Nomor Register 185/Kuasa/XI/2015/PA.Mr. tanggal 10 Nopember 2015 dengan dilampiri fotokopi Berita Acara Pengambilan Sumpah sebagai Advokat dan fotokopi Kartu Advokat KAI an. WAHU PURNOMO, S.H., yang masih berlaku ;

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti surat tersebut, yakni Surat Kuasa Khusus beserta lampirannya, yang merupakan akta otentik, yang mempunyai nilai kekuatan bukti sempurna dan mengikat, maka Advokat an. WAHU PURNOMO, S.H., dinilai sah dan mempunyai kedudukan hukum (legal standing) mewakili pemberi kuasa (Penggugat) untuk melakukan tindakan hukum / beracara dalam perkara in casu di Pengadilan Agama Mojokerto (Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 dan Surat Edaran Ketua Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Nomor W13-

A/1760/Hk.05/SE/V/2013 tanggal 6 Mei 2013 serta Surat Ketua Mahkamah Agung RI Nomor 73/KMA/HK.01/IX/2015 tanggal 25 September 2015) ;

Menimbang, bahwa Tergugat I cq. Direktur Utama dan Direkturnya diwakili kuasanya sebanyak 6 (enam) karyawan PT Bank Mega Syari'ah berdasarkan Surat Kuasa No. 010/DIR/BMS/16 tanggal 02 Maret 2016 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Mojokerto pada tanggal 27 Mei 2016 di bawah register No. 097/Kuasa/V/2016/PA.Mr. dilampiri Surat Tugas tanggal 02 Maret 2016 ;

Menimbang, bahwa Tergugat II cq. PEMERINTAH RI cq. Kementerian Keuangan RI cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo diwakili kuasanya sebanyak 15 (lima belas) karyawan Kementerian Keuangan RI berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-444/MK.1/2015 tanggal 31 Desember 2015 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Mojokerto pada tanggal 15 Januari 2016 di bawah register No. 010/Kuasa/II/2016/PA.Mr. :

Menimbang, bahwa Turut Tergugat cq. Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto diwakili kuasanya sebanyak 3 (tiga) karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 2511/024.35.16/XII/2015 tanggal 18 Desember 2015 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Mojokerto pada tanggal 15 Januari 2016 di bawah register No. 011/Kuasa/II/2016/PA.Mr. :

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti surat tersebut, yakni Surat Kuasa Khusus beserta lampirannya, yang merupakan akta otentik, yang mempunyai nilai kekuatan bukti sempurna dan mengikat, maka 6 (enam) karyawan PT Bank Mega Syari'ah, 15 (lima belas) karyawan Kementerian Keuangan RI, dan 3 (tiga) karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto, dinilai sah dan mempunyai kedudukan hukum (legal standing) mewakili pemberi kuasa (Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat)

untuk melakukan tindakan hukum / beracara dalam perkara in casu di Pengadilan Agama Mojokerto ;

Menimbang, bahwa telah dilaksanakan upaya damai sebanyak tiga kali (tanggal 12 Pebruari, 04 dan 11 Maret 2016) melalui mediasi dengan mediator H. SOFYAN ZEFRI, SHI, MSI, Hakim Pengadilan Agama Mojokerto yang dilaporkan kepada Majelis Hakim pada tanggal 28 Maret 2016, guna memenuhi PERMA Nomor 1 Tahun 2016, juga upaya damai oleh Majelis Hakim di depan sidang sebagaimana kehendak Pasal 130 HIR, namun tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya didasarkan pada dalil dan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Pada tanggal 23 April 2013, Penggugat dan Tergugat I telah melakukan perjanjian pembiayaan dengan Akad Perjanjian Murabahah Nomor 187 dalam rangka pembelian sebidang tanah pertanian yang akan dilaksanakan penggalian berupa Galian C terletak di Dusun Timbulrejo Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto ;
- Telah disepakati besar kredit Rp 268.800.022,- (dua ratus enam puluh delapan juta delapan ratus ribu dua puluh dua rupiah) dengan perincian pembiayaan Bank sebesar Rp 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) dan margin keuntungan Bank sebesar Rp 28.800.022,- (dua puluh delapan juta delapan ratus ribu dua puluh dua rupiah) diangsur selama 12 bulan dengan angsuran per bulan sebesar Rp 22.400.002,- selambat lambatnya tanggal 23 dalam bulan berjalan ;
- Sebagai jaminan atas hutang Penggugat tersebut yaitu sebidang tanah seluas 3.507 M2 seperti yang tersebut pada Sertifikat Hak Milik No. 473 a.n. H. Mochamad Choiri yang terletak di Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto ;
- Akad Perjanjian Pembiayaan tersebut ternyata berisi bukan untuk tambahan pembelian sebidang tanah penggalian sirtu golongan C namun untuk usaha yang tidak pernah Penggugat lakukan yaitu renovasi dan bahan bangunan serta jual beli onderdil ;

- Dari hasil realisasi permohonan pinjaman tersebut pada bulan Mei 2013, Penggugat telah membeli sebidang tanah terletak di Dusun Timbulrejo Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto ;
- Mengingat usaha yang Penggugat jalani ada kendala oleh peraturan baru dari Bapak Bupati Mojokerto tentang pelarangan Ijin Penambangan Rakyat (IPR) sehingga berdampak kepada kelancaran angsuran Penggugat, tepatnya pada angsuran ke-3 mulai goyah sehingga Penggugat menunggak angsuran sebanyak 10 kali angsuran ;
- Pada tanggal 23 Desember 2013, Penggugat mendapatkan surat pemberitahuan dari Tergugat I bahwa akan dilaksanakan penjualan lelang atas obyek jaminan Penggugat pada hari jum'at tanggal 10 Januari 2014, namun dalam pelaksanaannya tidak ada peminat lelang sehingga obyek jaminan menjadi aman atau tidak terjual ;
- Pada tanggal 29 Januari 2014, Penggugat mendapatkan surat pemberitahuan dari Tergugat II melalui PT Bank Mega Region Surabaya bahwa akan dilaksanakan lelang ke-2 atas obyek sengketa pada hari Kamis tanggal 6 Pebruari 2014, namun dalam pelaksanaannya tidak ada peminat lelang ;
- Pada tanggal 17 Maret 2014, Penggugat mendapat surat pemberitahuan dari Tergugat I bahwa barang jaminan berupa sebidang tanah seluas 3.507 M2 seperti yang tersebut pada Sertifikat Hak Milik No. 473 a.n. H. Mochamad Choiri yang terletak di Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto telah laku terjual melalui penjualan secara lelang pada tanggal 6 Februari 2014 dengan harga Rp 350.200.000,- (tiga ratus lima puluh juta dua ratus ribu rupiah) ;
- Sebagai pemenang lelang adalah TAN BIANTORO CONDRO (T III) dan dari harga penjualan tersebut Penggugat mendapatkan sisa penjualan, setelah dikurangi hutang Penggugat mendapatkan sisa Rp 118.370.822,82;
- Tindakan semena mena dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut amat sangat merugikan Penggugat, baik secara materiil maupun immateriil, merupakan tindakan yang bertentangan dengan hukum karena melakukan penjualan dengan cara lelang di bawah tangan, dapat dikategorikan

sebagai Perbuatan Melawan Hukum seperti yang tersebut pada pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata ;

- Kerugian materiil sebesar Rp 3.803.549.922,900 (tiga milyar delapan ratus tiga juta lima ratus empat puluh sembilan ribu sembilan ratus dua puluh dua rupiah sembilan sen), sedangkan kerugian immateriil tersebut yaitu berupa terkurasnya tenaga dan pikiran serta rasa malu yang kalau dinilai tidak kurang dari Rp 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) ;
- Dengan ketentuan dari pasal 1365 dan pasal 1366 BW maka Penggugat berhak untuk menuntut ganti rugi kepada para Tergugat ;
- Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan memutuskan yang pada pokoknya sebagai berikut :
 1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah bersalah melakukan perbuatan Melawan Hukum dengan cara melakukan penjualan obyek sengketa tanpa melalui penjualan lelang secara sah dan atau di bawah tangan ;
 2. Menyatakan obyek sengketa yaitu berupa :
 - sebidang tanah seluas 3.507 M2 seperti yang tersebut pada Sertifikat Hask Milik No. 473 a.n. H. Mochamad Choiri yang terletak di Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto adalah sah milik Penjamin yaitu H. Mochamad Choiri ;
 3. Menyatakan pelelangan atas obyek jaminan yang menjadi sengketa adalah cacat Hukum / tidak Sah dan Batal demi Hukum ;
 4. Menyatakan Tergugat II telah bersalah melakukan pelelangan dengan harga di bawah harga umum ;
 5. Menyatakan Peralihan Hak atas obyek jaminan yang menjadi sengketa adalah Tidak Sah ;
 6. Menghukum Turut Tergugat untuk mengembalikan status kepemilikan sebidang tanah obyek jaminan yang menjadi sengketa dari nama TAN BIANTORO CONDRO kepada pemilik asal yaitu H. Mochamad Choiri ;
 7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp 3.803.549.922,900

(tiga milyar delapan ratus tiga juta lima ratus empat puluh sembilan ribu sembilan ratus dua puluh dua rupiah sembilan sen) secara tunai dan seketika sejak putusan diucapkan ;

8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tunai dan seketika selambat-lambatnya dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan diucapkan ;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp 5.000.000,- perhari setiap melalaikan isi putusan ini sejak putusan diucapkan ;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoorbijvoorraad) walaupun ada bantahan dan atau perlawanan (verzet), kasasi, maupun upaya hukum lainnya ;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat I didasarkan pada dalil dan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

I. *Gugatan Penggugat Ne Bis In Idem*

Bahwa Penggugat telah mengajukan perkara yang sama melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dan telah memperoleh putusan pada tanggal 11 Maret 2015 dengan amar putusan sebagai berikut :

MEMUTUSKAN

- I. Menerima gugatan Penggugat ;
- II. Menolak gugatan Penggugat atas obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 3.507 M2 seperti yang tersebut pada sertipikat Hak Milik No. 473 a.n. H. Mochamad Choiri yang terletak di Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto ;
- III. Putusan Majelis bersifat final dan mengikat ;
- IV. Para pihak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri Mojokerto paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah putusan diterima ;

V. Apabila Para Pihak tidak mengajukan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Dictum III dianggap menerima Putusan BPSK ;

Kemudian atas putusan BPSK tersebut pihak Penggugat dan atau Tergugat I tidak mengajukan keberatannya sehingga putusan BPSK tersebut telah memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap dan adanya perkara a quo sepatutnyalah menghormati putusan BPSK tersebut dan tidak dapat disidangkan kembali dan menolak gugatan Penggugat tersebut ;

II. Gugatan Penggugat *Kabur (Obscuur Libel)*

a. Isi/materi Gugatan bukan merupakan domain pemeriksaan hukum pada Pengadilan Agama

Bahwa Penggugat dalam title gugatannya perihal gugatan perbuatan melawan hukum disertai ganti rugi dan sita jaminan. Berdasarkan Undang Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama Pasal 49 menyatakan :

"Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang : a. perkawinan, b. waris, c. wasiat, d. hibah, e. wakaf, f. zakat, g. infaq, h. shadaqah, dan i. ekonomi syari'ah".

Dengan demikian gugatan Penggugat terkait adanya perbuatan melawan hukum disertai ganti rugi dan sita jaminan, bukan domain pemeriksaan hukum di Pengadilan Agama. Terhadap gugatan yang demikian itu menjadikan gugatan ini sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

b. Mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi, gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), gugatan ganti rugi

Bahwa Penggugat telah wanprestasi dengan tidak membayar kewajiban sebagaimana kesepakatan dalam Akad Murabahah No. 187, sementara di pihak lain title gugatan Penggugat adalah tentang perbuatan melawan hukum yang disertai ganti rugi dan sita jaminan karena Tergugat telah melakukan lelang jaminan ;

Sesuai fakta hukum tersebut di atas maka terbukti Penggugat telah mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum serta tuntutan ganti rugi sehingga menjadikan gugatan yang tidak jelas / kabur ;

Dengan demikian terhadap gugatan yang tidak jelas / kabur sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima ;

III. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan tentang isi dari Akta Pembiayaan Murabahah No. 187 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT DWI ROSSULLIATI, S.H., tetapi Penggugat tidak menyertakan Notaris/PPAT tersebut sebagai pihak dalam perkara ini. Gugatan Penggugat yang demikian dinyatakan kurang pihak dan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA (sebagaimana jawaban Tergugat I dalam duduk perkara) ;

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat II didasarkan pada dalil dan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Eksepsi Kewenangan Mengadili Secara Mutlak (*Absolut*)

- Bahwa Penggugat bersama dengan Tergugat I telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 187 tanggal 23 April 2013 yang dalam pasal 17-nya telah disepakati bahwa apabila terjadi perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat I, maka penyelesaian sengketanya melalui Pengadilan Negeri Mojokerto ;
- Bahwa kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak sehingga Penggugat harus tunduk kepada kesepakatan tersebut ;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Mojokerto yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ;

DALAM POKOK PERKARA (sebagaimana jawaban Tergugat II dalam duduk perkara) ;

Menimbang, bahwa jawaban Turut Tergugat didasarkan pada dalil dan alasan yang pada pokoknya sebagaimana jawaban Turut Tergugat dalam duduk perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap pokok gugatan Penggugat dan pokok jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat di atas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang eksepsi (tangkisan) para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mengajukan tanggapan apapun atas eksepsi para Tergugat tersebut, walaupun sudah diberi waktu dan kesempatan yang cukup dan wajar sebanyak 3 (tiga) kali selama hampir 2 (dua) bulan, maka Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat dianggap mengakui semua isi eksepsi para Tergugat tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan adanya pengakuan Penggugat tentang eksepsi para Tergugat tersebut, maka Majelis Hakim perlu mengelompokkan eksepsi yang diajukan dan akan mempertimbangkannya secara berurutan mengenai :

1. KEWENANGAN MUTLAK (Kompetensi Absout)

Dalam Perjanjian Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 187 tanggal 23 April 2013 yang dalam pasal 17-nya telah disepakati bahwa apabila terjadi perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat I, maka penyelesaian sengketanya melalui Pengadilan Negeri Mojokerto, sehingga dimohon kepada Pengadilan Agama Mojokerto untuk menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ;

2. KURANG PIHAK (Plurium Litis Consortium)

Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan tentang isi dari Akta Pembiayaan Murabahah Nomor 187 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT DWI ROSSULLIATI, S.H., tetapi Penggugat tidak menyertakan Notaris/PPAT tersebut sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat dinyatakan kurang pihak dan tidak dapat diterima ;

3. TIDAK JELAS / KABUR (Obscuur Libel)

Gugatan Penggugat terkait pemeriksaan adanya perbuatan melawan hukum disertai ganti rugi dan sita jaminan menjadi bukan domain pemeriksaan hukum dari Pengadilan Agama, dan Penggugat telah mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum serta tuntutan ganti rugi, sehingga menjadikan gugatan tidak jelas / kabur dan sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima ;

4. PERKARANYA SAMA (Ne Bis In Idem)

Atas putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) tanggal 11 Maret 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan pokok amar putusan :

- Menolak gugatan Penggugat atas obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 3.507 M2 seperti yang tersebut pada sertifikat Hak Milik No. 473 a.n. H. Mochamad Choiri yang terletak di Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto ;
- Putusan Majelis bersifat final dan mengikat ;

Ternyata Penggugat masih mengajukan perihal perkara yang sama (*Ne Bis In Idem*) ke Pengadilan Agama Mojokerto, sehingga dimohon kepada Pengadilan Agama Mojokerto untuk menolak gugatan Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kewenangan mengadili secara mutlak (kompetensi absolut) oleh Pengadilan Agama yang diajukan oleh Tergugat II, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Pasal 49 huruf i disebutkan bahwa Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang ekonomi syari'ah ;

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Pasal 49 huruf i tersebut disebutkan bahwa yang dimaksud dengan "ekonomi syari'ah" adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, antara lain meliputi bank syari'ah,

lembaga keuangan mikro syari'ah, asuransi syari'ah, reasuransi syari'ah, reksa dana syari'ah, obligasi syari'ah dan surat berharga berjangka menengah syari'ah, sekuritas syari'ah, pembiayaan syari'ah, pegadaian syari'ah, dana pensiun lembaga keuangan syari'ah, dan bisnis syari'ah ;

Menimbang, bahwa namun dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 55 disebutkan 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 ;

Menimbang, bahwa begitu pula dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 55 ayat (2) disebutkan bahwa 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 ;

Menimbang, bahwa setelah uji materi terhadap penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, maka lahirlah Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 yang amar pokoknya sebagai berikut :

Menyatakan :

1. 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) bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ;
2. 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 ;

Menimbang, bahwa dengan adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 tersebut, maka sirnalah keraguan dan semakin menguatkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, khususnya Pasal 49 huruf i tentang penanganan perkara Ekonomi Syari'ah di Pengadilan Agama, sehingga apa yang telah diajukan Penggugat untuk menangani perkara Ekonomi Syari'ah di Pengadilan Agama adalah sudah tepat dan benar karena menjadi kewenangan mutlak Pengadilan Agama ;

Menimbang, bahwa dengan adanya pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi kewenangan mengadili secara mutlak (kompetensi absolut) oleh Pengadilan Agama yang diajukan oleh Tergugat II harus ditolak, dan Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Agama berwenang mengadili perkara Ekonomi Syari'ah ;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat I sebagai Tergugat utama adalah PT BANK MEGA SYARIAH (d/h PT BANK SYARIAH MEGA INDONESIA), yang berkedudukan dan beralamat di Menara Mega Syariah, Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 19 A Jakarta 12950 (d/h Menara Bank Mega, Jl. Kapten Tendean Kav. 12-14A Jakarta 12790) cq. Kepala PT BANK MEGA SYARIAH KCP Mojosari (d/h MEGA MITRA SYARIAH Unit Mojosari) beralamat semula di Ruko Adipura Jl. Gajah Mada No. 05 E Kecamatan Mojosari Kabupaten Mojokerto, sehingga pengajuan gugatan Penggugat di Pengadilan Agama Mojokerto adalah sudah tepat dan benar berdasar Pasal 118 ayat (1) HIR, dan sesuai azas "*Actor Sequitur Forum Rei*", sehingga jelas menjadi kewenangan relatif Pengadilan Agama Mojokerto ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang diajukan oleh Tergugat I, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa eksepsi kurang pihak (*plurium litis consortium*) adalah bagian dari eksepsi salah pihak (*error in persona*), disamping eksepsi

salah Penggugat (diskualifikasi in person), salah Tergugat (gemis aanhoedanigheid), dan tidak cakap hukum (persona standi in judicio) ;

Menimbang, bahwa walaupun Akta Perjanjian Pembiayaan Murabahah No. 187 tanggal 23 April 2013 antara Tergugat I dan Penggugat itu dibuat di hadapan Notaris/PPAT Dwi Rossulliaty, S.H., namun semua isi perjanjian tersebut tentu atas kesepakatan kedua belah pihak yang berakad / yang membuat perjanjian, di luar kemauan pejabat Notaris/PPAT yang bersangkutan, karena pejabat Notaris/PPAT tersebut hanya sebatas melaksanakan kewenangannya, sehingga bila terjadi wanprestasi terhadap isi akad / perjanjian dimaksud, sepenuhnya menjadi konsekuensi dan tanggung jawab kedua belah pihak yang berakad / yang membuat perjanjian ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1320 KUHPerduta disebutkan bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya (KUHPerduta 28,1312 dst.);
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan (KUHPerduta 1329 dst.) ;
3. suatu pokok persoalan tertentu (KUHPerduta 1332 dst.) ;
4. suatu sebab yang tidak terlarang (KUHPerduta 1335 dst.) ;

Menimbang, bahwa dalam PERMA Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES), Pasal 22 disebutkan bahwa rukun akad terdiri atas :

- a. pihak-pihak yang berakad ;
- b. obyek akad ;
- c. tujuan-pokok akad ; dan
- d. kesepakatan ;

Menimbang, bahwa dari kedua aturan perundangan tersebut dapat dipahami bahwa syarat subyektif suatu akad / persetujuan adalah kecakapan dan kesepakatan para pihak yang berakad atau mengadakan persetujuan, karena para pihak diberikan hak kebebasan untuk melakukan akad / persetujuan yang isinya sesuai kesepakatan para pihak tersebut (Pasal 1338 (1) KUHPerduta, *azas kebebasan berkontrak / freedom of contract / contracts vrijheid*) dengan berbagai potensi resiko yang telah diperhitungkan para pihak tersebut ;

Menimbang, bahwa berlakunya azas konsensualisme menurut hukum perjanjian Indonesia memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak karena tanpa kesepakatan dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan karena adanya keterpaksaan (*contradictio interminis*) tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, tidak didudukkannya Notaris/PPAT Dwi Rossulliaty, S.H. sebagai pihak oleh Penggugat, tidak sampai mengurangi kualitas pemeriksaan terhadap perkara ini, karena Penggugat dan Tergugat I lah yang berkepentingan langsung dengan perkara *a quo*, sehingga gugatan Penggugat dapat dinyatakan cukup lengkap pihaknya sehingga belum masuk kategori kurang pihak (*plurium litis consortium*) sebagai bagian dari salah pihak (*error in persona*) ;

Menimbang, bahwa dengan adanya pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang diajukan oleh Tergugat I harus ditolak, dan Majelis Hakim menyatakan para pihak dalam perkara ini cukup lengkap ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan tidak jelas / kabur (*obscuur libel*) yang diajukan oleh Tergugat I, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa eksepsi gugatan tidak jelas / kabur (*obscuur libel*) yang dimaksud adalah gugatan Penggugat terkait pemeriksaan adanya perbuatan melawan hukum disertai ganti rugi dan sita jaminan menjadi bukan domain pemeriksaan hukum dari Pengadilan Agama, dan Penggugat telah mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum serta tuntutan ganti rugi ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud gugatan tidak jelas / kabur (*obscuur libel*) adalah gugatan yang setidaknya mengandung 4 (empat) indikator yaitu gugatan yang positanya tidak mengandung *fundamentum petendi* artinya tidak jelas peristiwa hukum (*rechtpeiten/rechtpetelijk*) dan alasan hukum / gugatannya (*rehtgronden/rechterlijk*), gugatan yang petitumnya tidak / kurang rinci (*enumeratif*) dan tertentu (*beslissen*), gugatan yang antara posita dan

petitumnya tidak ada korelasinya, dan gugatan yang obyek sengketa tidak dipaparkan secara komprehensif (menyeluruh) ;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHPerdara tidak hanya ditafsirkan secara sempit. Yang dikatakan perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena Undang-Undang (*onwetmatig*). Namun termasuk pula suatu perbuatan yang melanggar hak-hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau bertentangan dengan kesusilaan (Pasal 1401 BW Belanda) ;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 1365 KUHPerdara tersebut mengatur pertanggungjawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melawan hukum baik karena berbuat (*aktif = culpa in committendo*) atau karena tidak berbuat (*pasif = culpa in omittendo*) ;

Menimbang, bahwa Pasal 1243 KUHPerdara sebagai dasar hukum wanprestasi. Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk yang sekarang lazim disebut ingkar janji. Wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya, melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi terlambat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan ;

Menimbang, bahwa beberapa sarjana hukum bahkan berani menyamakan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dengan batasan-batasan tertentu. Asser Ruten, sarjana hukum Belanda, berpendapat bahwa tidak ada perbedaan yang hakiki antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi ;

Menimbang, bahwa Yahya Harahap berpandangan bahwa setiap pelanggaran hak orang lain berarti merupakan perbuatan melawan hukum. Dikatakan pula, wanprestasi adalah species, sedangkan genusnya adalah perbuatan melawan hukum. Sehingga bisa saja perbuatan seseorang dikatakan wanprestasi sekaligus perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa sehingga mengenai pemeriksaan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*), ingkar janji (*wanprestasi*), permohonan sita jaminan, dan tuntutan ganti rugi, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal

tersebut adalah kewenangan Pengadilan Agama sepanjang perkara pokoknya merupakan kewenangan Pengadilan Agama, dan yang disampaikan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) dan ingkar janji (wanprestasi) dalam gugatannya tidak sampai mencampuradukkan kedua hal tersebut yang memang tataran hukumnya berbeda, karena pada hakekatnya nanti pengadilan yang akan memeriksa dan mengadilinya ;

Menimbang, bahwa dengan adanya pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi gugatan tidak jelas / kabur (obscur libel) yang diajukan oleh Tergugat I harus ditolak, dan Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat dalam perkara ini cukup jelas / tidak kabur ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan perkaranya sama (ne bis in idem) yang diajukan oleh Tergugat I, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa antara Penggugat dan Tergugat I pernah menyelesaikan sengketanya pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dan telah dijatuhkan putusan pada tanggal 11 Maret 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan pokok amarnya :

- Menolak gugatan Penggugat atas obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 3.507 M2 seperti yang tersebut pada sertipikat Hak Milik No. 473 a.n. H. Mochamad Choiri yang terletak di Desa Purwojati Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto ;
- Putusan Majelis bersifat final dan mengikat ;

Menimbang, bahwa di Indonesia telah lahir Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang diundangkan sejak 20 April 1999 namun mulai berlaku sejak 20 April 2000 ;

Menimbang, bahwa perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum (Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999) ;

Menimbang, bahwa asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin

kepastian hukum (Penjelasan Pasal 2 angka 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999) ;

Menimbang, bahwa setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum (dalam perkara in casu dibaca peradilan agama) (Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999) ;

Menimbang, bahwa penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa (Pasal 45 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999), sehingga ketika para pihak bersengketa berkomitmen pada pilihannya maka harus konsisten dengan segala konsekuensinya ;

Menimbang, bahwa apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa (Pasal 45 ayat (4) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999) ;

Menimbang, bahwa Pemerintah membentuk badan penyelesaian sengketa konsumen di Daerah Tingkat II untuk penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan (Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999), walaupun pada kenyataannya belum seluruhnya definitif ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen (Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999) ;

Menimbang, bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dibentuk untuk menangani penyelesaian sengketa konsumen yang efisien, cepat, murah dan profesional (Penjelasan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999) ;

Menimbang, bahwa salah satu tugas dan wewenang badan penyelesaian sengketa konsumen adalah melaksanakan penanganan dan

penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi (Pasal 52 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dapat dimaknai bahwa penyelesaian sengketa melalui BPSK hampir disamakan / identik dengan penyelesaian sengketa melalui arbitrase yaitu cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum (dibaca juga : peradilan agama) yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa) ;

Menimbang, bahwa untuk menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen, badan penyelesaian sengketa konsumen membentuk majelis yang jumlah anggota majelisnya harus ganjil dan sedikit-sedikitnya 3 (tiga) orang serta dibantu oleh seorang panitera. Sedangkan putusan majelis bersifat final dan mengikat (Pasal 54 ayat (1, 2 dan 3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999) ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan putusan majelis bersifat final adalah bahwa dalam badan penyelesaian sengketa konsumen tidak ada upaya banding dan kasasi (Penjelasan Pasal 54 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999) ;

Menimbang, bahwa penyelesaian sengketa melalui BPSK yang putusannya bersifat final dan mengikat tersebut, hampir sama dengan penyelesaian sengketa melalui arbitrase yang putusannya juga bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak (Pasal 60 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa) ;

Menimbang, bahwa para pihak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri (dalam perkara in casu dibaca Pengadilan Agama) paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah menerima pemberitahuan putusan badan penyelesaian sengketa konsumen (Pasal 56 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999) ;

Menimbang, bahwa pelaku usaha (dan konsumen) yang tidak mengajukan keberatan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja

dianggap menerima putusan badan penyelesaian sengketa konsumen (Pasal 56 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999) ;

Menimbang, bahwa oleh karenanya ketika para pihak yang bersengketa berkomitmen menyelesaikan sengketanya melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), dan telah diputus dengan putusan positif dengan amar pokok menolak gugatan Penggugat dan putusan tersebut bersifat final dan mengikat, dan terhadap putusan tersebut para pihak tidak ada yang mengajukan keberatan dalam waktu tertentu sehingga putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap, maka putusan BPSK tersebut dinilai berhasil menyelesaikan sengketa para pihak, sehingga gugatan yang sama tidak dapat ditempuh lagi melalui pengadilan ;

Menimbang, bahwa dengan adanya pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi gugatan perkaranya sama (*ne bis in idem*) yang diajukan oleh Tergugat I dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan, dan Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat kurang memenuhi sebagian persyaratan formal suatu gugatan yakni gugatan Penggugat dalam perkara yang sama pernah diajukan, diadili, dan diselesaikan oleh lembaga lain yang berkompeten dan telah diputus positif dan pula putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*ne bis in idem / rei judicata*), sehingga Majelis Hakim harus menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijkverklaard*) ;

Menimbang, bahwa dari keempat eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II yang sudah dipertimbangkan tersebut, maka Majelis Hakim patut mengabulkan eksepsi Tergugat I sebagian dan menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II selebihnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa dengan mengabulkan eksepsi Tergugat I sebagian dan menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II selebihnya, maka Majelis Hakim harus menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijkverklaard*) ;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakannya gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi memeriksa dan mengadili pokok perkara dan tuntutan Penggugat seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini (Pasal 181 ayat (1) HIR) ;

Memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I sebagian;
2. Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II selebihnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp 2.146.000,- (*dua juta seratus empat puluh enam ribu rupiah*);

Demikian putusan ini dijatuhkan berdasarkan hasil musyawarah Majelis Hakim kemudian diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 02 September 2016 M, bertepatan dengan tanggal 30 Dzulqa'dah 1437 H, oleh kami Majelis Hakim Pengadilan Agama Mojokerto, yang terdiri dari Drs. H. WACHID RIDWAN, M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Hj. ZUHROTUL HIDAYAH, S.H., M.H. dan Drs. H. AH. THOHA, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan dibantu oleh SUPARDI, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti, di luar hadirnya Penggugat / Kuasa Hukumnya, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat serta tanpa hadirnya Tergugat III ;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

ttd

ttd

Hj. ZUHROTUL HIDAYAH, S.H., M.H.

Drs. H. WACHID RIDWAN, M.H.

HAKIM ANGGOTA,

ttd

Drs. H. AH. THOHA, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

ttd

SUPARDI, S.H., M.H.

DAFTAR PERINCIAN BIAYA PERKARA

1. Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,-
2. Biaya Proses		
Penyelesaian Perkara	Rp	50.000,-
3. Biaya Panggilan Penggugat	Rp	390.000,-
4. Biaya Panggilan para		
Tergugat & Turut Tergugat	Rp	1.665.000,-
5. Redaksi	Rp	5.000,-
6. Meterai	Rp	6.000,-
Jumlah	Rp	2.146.000,-

(dua juta seratus empat puluh enam ribu rupiah)

Untuk salinan yang sama bunyinya
Oleh
Panitera Pengadilan Agama
Mojokerto

ABDUS SYAKUR WIDODO, SH, MH