

PUTUSAN

Nomor 0608Pdt.G/2018/PA.Lmg.



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Lamongan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara tertentu pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bank Mega Syariah antara:

Tani binti Wantu, umur 58 tahun, agama Islam, pekerjaan petani, bertempat tinggal di Dusun Grigis, RT. 02 RW. 05 Desa Sumberjo, Kec. Sarirejo, Kabupaten Lamongan. Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya, Kukuh Priyo Prayitno, S.H. Wahyu Setyo Kawoco, S.H., dan Subary, S.Sy., advokat, berkantor di Jalan Kupang Panjaan IV / 5 Surabaya pada kantor hukum Dharmanusa Law, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 9 Nopember 2017, 22 Juli 2018 dan tanggal 14 Mei 2019. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat.

melawan

1. Direktur PT. Bank Mega Syari'ah Cq. Bank Mega Syari'ah KCP Lamongan, dahulu beralamat di Jl. Sunan Drajat Ruko Demangan Regency, Lamongan dan berdasarkan surat No. 580/BMS/Lamongan/16 tertanggal 23 Februari 2016 saat ini bernama Bank Mega Syari'ah KCP Surabaya beralamat di Jl. Waspada, Pertokoan Semut Megah Blok C 5-6 Surabaya. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya, Teguh Shafantoro, Subhan, Salman Arief, Greta

Santismara, M.N. Syarif Polhaupessy dan M. Anan Fauzi, kesemuanya karyawan Perseroan berdasarkan surat kuasa Khusus tertanggal 2 April 2018, 14 September 2018 dan 19 Oktober 2018. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I.

2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya, beralamat di Jl. Indrapura No. 5 Surabaya. Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M., Didik Hariyanto, S.H., M.H., Win Handoyo, S.H., M.H., Fransiskus Mangambe, S.H., LL.M., Jamiatun S.H., M.H., Arif Purwadi Satriyono, S.H. Erni Nuraeni Santoso, S.H. Prita Anindya, S.H. Nizar Yudhistira, S.H. Mulyono, S.H., Handrey Pramana, S.H., Netti Rokhana, S.E., dan Rahayu Kusuma Rini, SE., berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 9 April 2018. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II.
3. Arif Handoko, S.E., S.H., M.Hum., beralamat di Jl. Tulungagung III No. 20 RT 07 RW 04 Kec. Bubutan Surabaya, sebagai Tergugat III.
4. Otoritas Jasa Keuangan, Gedung Soemitro Djojohadikusumo No. 2-4, beralamat di Jln. Lapangan Banteng Timur, Pasar Baru, Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya, Hendra Jaya Sukmana, Mufli Asmawidjaja, Tri Wanty Octavia, Varida Megawati Simarmata, Isabella T.N. Siagian, Faiza Bestari Nooranda, Sere Jordan, Lubna Maulida, Ivo Pardamean S, masing-masing pegawai Otoritas Jasa Keuangan yang beralamat di Gedung Soemitro Djojohadikusumo No. 2-4 berdasarkan surat kuasa

khusus tertanggal 25 April 2018. Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I.

5. Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan, beralamat di Jl. Suwoko 18 Lamongan, sebagai Turut Tergugat II.

Pengadilan Agama tersebut:

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara.

Setelah mendengar para pihak di muka sidang.

DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Lamongan tanggal 12 Maret 2018 di bawah register perkara Nomor 0608/Pdt.G/2018/PA Lmg., dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Agama Lamongan didasarkan pada ketentuan bahwa Pengadilan Agama berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan perkara sengketa yang berdasarkan hukum perbankan syari'ah;
2. Bahwa Penggugat adalah satu-satunya istri sah dari *almarhum* S. Lansir yang meninggal pada tanggal 11 Maret 2017, dimana *almarhum* S. Lansir pada bulan Januari 2014 telah mengajukan pembiayaan *akad Murabahah* kepada Tergugat 1 yang perjanjiannya dibuat dan ditandatangani di kantor Bank Mega Syari'ah KCP. Lamongan;
3. Bahwa sebagaimana dalam perjanjian *akad Murabahah* tersebut telah disepakati bahwa:
 - Besarnya pinjaman adalah sebesar Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah);
 - Angsuran perbulan sebesar Rp. 4.600.000,- (empat juta enam ratus ribu rupiah);
 - Jaminan dalam perjanjian *akad Murabahah* adalah sertifikat Hak milik (SHM) No. 297, atas nama *almarhum* S. Lansir, suami Penggugat yang terletak di desa Grigis, RT. 02 RW. 05 Desa

Sumber Rejo, Kecamatan Sarirejo, Lamongan (selanjutnya disebut obyek sengketa);

4. Bahwa pada awalnya, angsuran Penggugat lancar sampai masa angsuran ke 22, total pembayaran angsuran yang sudah dilakukan adalah Rp. 101.200.000,- (seratus satu juta dua ratus ribu rupiah), sehingga sisa angsuran hanya 9 (sembilan) kali angsuran atau nilai totalnya sebesar Rp. 65.346.620. (enam puluh lima juta tiga ratus empat puluh enam ribu enam ratus dua puluh rupiah);
5. Bahwa menjelang pembayaran ke 23 pada bulan Nopember 2015, Pengugat mengalami kerugian dalam bidang usaha sehingga menimbulkan kerugian yang cukup besar, hingga mempengaruhi pembayaran angsuran kewajiban kepada Tergugat I dan dalam kondisi tersebut, pada bulan Nopember 2015 oleh Tergugat I, kredit dinyatakan macet;

Atas hal tersebut, maka Penggugat tetap beritikad baik untuk mengangsur sebagian tanggungan kepada Tergugat 1 sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) sambil Penggugat mencari pinjaman kepada sanak keluarga agar bisa melunasi sisa pembayaran yang tinggal adalah sebesar Rp. 65.346.620. (enam puluh lima juta tiga ratus empat puluh enam ribu enam ratus dua puluh rupiah) saja, meskipun belum jatuh tempo/batas akhir kredit sebagaimana dalam perjanjian berakhir pada Desember 2016;

6. Bahwa upaya mencari pinjaman ke sanak keluarga untuk melunasi kewajiban yang hanya tinggal Rp. 65.346.620. (enam puluh lima juta tiga ratus empat puluh enam ribu enam ratus dua puluh rupiah), Pengugat melakukan koordinasi dan komunikasi dengan Tergugat 1, baik secara lisan maupun secara tertulis meminta surat perjanjian yang di dalamnya berisi:
 - Surat perjanjian/*akad murabahah*;

- Akta Pembebanan hak tanggungan (APHT). Yang keduanya telah dibuat di kantor Tergugat 1 pada bulan Januari 2014 tersebut, Penggugat tidak diberikan turunan, atau photocopynya, sehingga selama proses pembayaran lancar, pembayaran terhenti dan bahkan ketika kredit dinyatakan macet, Penggugat tidak pernah tahu isi perjanjiannya sama sekali;
7. Bahwa atas Permohonan Penggugat untuk meminta surat-surat perjanjian sebagaimana dimaksud di atas, sikap Tergugat I tidak pernah memberikan respon, dan berusaha menghindari Penggugat maupun keluarga yang berusaha melakukan pelunasan;
- Dan lebih fatal lagi sikap Tergugat 1 dalam menanggapi i'tikad baik Penggugat untuk pelunasan dan meminta surat perjanjian adalah dengan sikap beberapa hari kemudian "*tanpa ada pemberitahuan / somasi untuk pelunasan utang, tiba-tiba pada tanggal 28 April 2016, orang suruhan Tergugat I mendatangi Penggugat di rumah dan menyerahkan sebuah surat kepada Penggugat dan setelah penggugat (yang buta huruf memberikan surat itu kepada keluarga pada keesokan harinya) ternyata diketahui surat tertanggal 14 April 2016, yang dikirim pada tanggal 28 April 2016 tersebut berisikan tentang pemberitahuan adanya lelang atas obyek jaminan pada hari Jum'at tanggal 29 April 2016 yang bertempat di kantor KPKNL Surabaya Jl. Indrapura No. 5 Surabaya dengan dasar surat ketetapan Lelang No. S-1246/WKN.10/KNL.01/w2015;*
8. Bahwa atas informasi yang baru diterima tanggal 28 April 2016 yang baru disadari oleh Penggugat pada tanggal 29 April 2016 (karena Penggugat buta huruf dan harus menunggu yang bisa membacakannya pada tanggal 29 April 2016 jam 7.30 WIB.) yang intinya surat tersebut diinformasikan bahwa pada tanggal 29 April 2016 akan dilakukan lelang atas obyek jaminan, maka pada saat itu, Penggugat melalui keluarganya datang ke Kantor Tergugat 2 (Kantor

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya), Jl. Indrapura No. 5 Surabaya, untuk mengetahui perkembangan dan sekaligus mengecek adanya lelang atas obyek jaminan sebagaimana dimaksud Tergugat 1 dalam surat pemberitahuannya;

9. Bahwa setelah Penggugat melalui Munir dan Bashori mendatangi Tergugat 2 guna mengetahui perkembangan dan mengecek kebenaran adanya lelang atas obyek jaminan milik Penggugat tersebut, maka dijelaskan oleh pejabat yang berwenang di kantor Tergugat 2 bahwa tidak ada lelang atas obyek jaminan milik Penggugat pada hari itu (Jum'at, tanggal 29 April 2016), sehingga Penggugat pulang oleh karena informasi dalam surat tersebut adalah tidak benar yakni tidak ada lelang tanggal 29 April 2016;

10. Bahwa atas kejanggalan itu, Penggugat melalui Munir dan Bashori pada hari Jum'at tanggal 3 Maret 2017 mendatangi kantor Tergugat 2 untuk menanyakan:

- Surat ketetapan lelang No. S-1246/WKN.10/knl.01/2015;
- Risalah lelang nomor 650/2016;

Di kantor Tergugat 2 ditemui oleh yang berwenang saat itu untuk surat yang diminta tersebut agar menanyakan ke pihak Tergugat 1, dan atas hal tersebut, Penggugat datang ke kantor Tergugat 1 dan mengajukan permohonan untuk bisa mendapatkan:

- Surat ketetapan lelang No. S-1246/WKN.10/knl.01/2015;
- Risalah lelang nomor 650/2016;

Dan sekaligus meminta:

- Surat perjanjian/*akad murabahah*;
- Akta Pembebanan hak tanggungan (APHT);

11. Bahwa belum hilang kebingungan Penggugat atas beberapa kejanggalan tersebut dan permohonan yang diajukan belum ada tanggapan dan penjelasan apapun, ada hal baru yang membuat Penggugat terkejut dan bingung, yakni dengan adanya kedatangan

Tergugat III yang mengaku sebagai pemenang lelang atas obyek jaminan berdasarkan Surat ketetapan lelang No. S-1246/WKN.10/knl.01/2015 dan Risalah lelang nomor 650/2016, dan atas kejadian itu menyebabkan suami Penggugat shock dan depresi sampai akhirnya meninggal pada hari sabtu tanggal 11 maret 2017, setelah mengetahui bahwa sertifikat Hak milik (SHM) No. 297, atas nama *almarhum* S. Langsir telah dilakukan peralihan dengan dasar Akta lelang nomor 650/2016, sehingga Turut Tergugat sebagai Lembaga Kantor Pertanahan Nasional Lamongan telah melakukan perubahan SHM nomor 297/Desa Sumberrejo dari atas nama S. Lansir menjadi atas nama Tergugat III;

12. Bahwa, atas beberapa kejanggalan yang ada, maka pada hari senin tanggal 6 Maret 2017, Penggugat melalui Munir dan Bashori kembali mendatangi kantor Tergugat II serta kantor Tergugat I yang baru di Jln Waspada, pertokoan Semut Megah Blok C 5-6 Surabaya dan meminta print out tersebut ditemukan beberapa kejanggalan di antaranya:

- 1). Tanggal 22 Juni 2016 dengan berita Pengembalian Gat. Uang lelang-an Tani sebesar Rp. 74.795.000,- (tujuh puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu rupiah). Jadi lelang tersebut hanya akal-akalan saja karena rumah yang besar di dalamnya ada penggilingan padi hanya di lelang sebesar Rp. 74.795.000,- (tujuh puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);
- 2). Tanggal 22 Juni 2016 dengan berita “peny by iklan & SKPT an. Tani dimana tidak disebutkan iklan tersebut di media cetak apa ? atau koran apa ?
- 3). Tanggal 22 Juni 2016, dengan berita lunas MRBH Tani sebesar Rp. 65.346.620. (enam puluh lima juta tiga ratus empat puluh enam ribu enam ratus dua puluh rupiah);

- 4). Lelang dilakukan tanggal 17 Juni 2016, tetapi pengumuman iklan baru dilakukan tanggal 22 Juni 2016, sesudah lelang dimenangkan oleh Tergugat III;
13. Bahwa kejanggalan lain yang nampak adalah selama proses akan dilakukan pelelangan dan selama proses lelang hingga selesai, Penggugat sama sekali tidak pernah menerima pemberitahuan baik dari Tergugat I maupun Tergugat II, dan lebih fatal setelah adanya rekayasa lelang yang mengakibatkan shock dan kemudian sampai meninggal dunianya S. Langsir, beberapa orang Dept Colector yang mengaku suruhan Tergugat I dan Tergugat III mendatangi Penggugat maupun S. Langsir semasa hidupnya yang intinya menekan Penggugat untuk meminta uang tebusan atas sertifikat tanah obyek jaminan sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah). Dan bilamana tidak terpenuhi, maka Tergugat III akan menjual sertifikat tanah tersebut ke calon pembeli yang ditentukan;
14. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama (*konspirasi*) melakukan perbuatan melawan hukum, yakni:
- 1). Tergugat I melanggar ketentuan aturan Bank Syari'ah;
 - 2). Tergugat II telah bersama-sama turut melakukan rekayasa lelang sehingga melanggar ketentuan lelang atas obyek jaminan;
 - 3). Tergugat III turut berperan aktif melakukan rekayasa dan perbuatan curang selaku pemenang lelang yang nama telah melakukan konspirasi dan akumulasi perbuatan melanggar hukum tersebut telah merugikan Penggugat karenanya adalah patut apabila Pengadilan menyatakan Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang dapat menimbulkan kerugian baik secara materil maupun inmateril terhadap Pengugat;
15. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah melakukan konspirasi untuk melakukan perbuatan melanggar hukum yang mana

berakibat terhadap kerugian Penggugat baik secara materil dengan perhitungan:

- 1). Kerugian materil. Bahwa obyek jaminan yang nilai harga pasarannya adalah kurang lebih Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar), tetapi hanya diperhitungkan / dilelang dengan harga Rp. 74.795.000,- (tujuh puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu rupiah), hal tersebut telah menimbulkan kerugian secara materil Rp. 1.925.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah), karenanya adalah patut dan sesuai keadilan apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III di hukum membayar ganti rugi materil sebesar Rp. 1.925.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah);
- 2). Kerugian Inmateril. Akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang melakukan konspirasi untuk melakukan perbuatan melanggar hukum yang berakibat kerugian Penggugat, yakni menyebabkan suami dari Penggugat (S. Langsir) mengalami shock dan depresi sampai akhirnya meninggal dunia pada hari Sabtu, tanggal 11 Maret 2017, setelah mengetahui sertifikat Hak milik (SHM) No. 297, atas nama *almarhum* S. Langsir telah dilakukan peralihan dengan dasar Akta lelang nomor 650/2016, sehingga turut Tergugat sebagai lembaga pertanahan kabupaten Lamongan telah melakukan perubahan SHM nomor 297/Desa Sumberrejo dari atas nama S. Lansir menjadi atas nama Tergugat III, maka hal tersebut telah menimbulkan kerugian secara inmateril dari penggugat bila dinilai sejumlah uang, sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah), karenanya adalah patut dan sesuai keadilan apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III di hukum untuk membayar ganti rugi secara immateriil sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah);

16. Perbuatan melanggar hukum telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melanggar UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah khususnya tentang pembiayaan *akad murabahah* serta melanggar surat keputusan Direksi Bank Indonesia tentang Kualitas Aktiva Produktif Direksi Bank Indonesia No. 31/147/KEP/DIR pasal 4 ayat 1 tentang Kriteria Kredit Macet, yaitu Kredit memenuhi Tunggalan Pembayaran Pokok dan atau bunga yang telah melampaui 270 hari (9 bulan) dan selanjutnya telah dilakukan konspirasi lelang yang direayasa terhadap obyek jaminan secara melanggar hukum, yang telah menguntungkan Tergugat III secara curang, tetapi disatu sisi telah merugikan Penggugat selaku nasabah bank Mega Syariah, karenanya adalah sangat sesuai dengan hukum apabila pengadilan menyatakan proses lelang sebagaimana:

- 1). Surat ketetapan lelang No. S-1246/WKN.10/knl.01/2015;
- 2). Risalah lelang nomor 650/2016;
- 3). Akta lelang nomor 650/2016;

Adalah batal dengan segala akibat hukumnya, selanjutnya Pengadilan memerintahkan kepada Tergugat II untuk melakukan proses lelang ulang atas obyek berdasarkan Akta pembebanan Hak Tangungan (APHT) secara terbuka dan sesuai prosedur hukum;

17. Bahwa Tergugat III yang mengaku sebagai pemenang lelang atas obyek jaminan 1). Surat ketetapan lelang No. S-1246/WKN.10/knl.01/2015 Dan Risalah lelang nomor 650/2016, sehingga telah dilakukan peralihan hak dalam SHM No. 297, atas nama *almarhum* S. Langsir telah dilakukan peralihan dengan dasar Akta lelang nomor 650/2016 oleh turut Tergugat II dengan dasar:

- 1). Surat ketetapan lelang No. S-1246/WKN.10/knl.01/2015;
- 2). Risalah lelang nomor 650/2016;
- 3). Akta lelang nomor 650/2016;

Yang cacat hukum tersebut oleh Pengadilan dinyatakan batal dengan segala akibat hukum yang ditimbulkan, karena adalah sesuai hukum dan demi rasa keadilan apabila memerintahkan turut Tergugat II untuk mencoret nama Tergugat III dalam SHM No. 297 Desa Sumberejo dan mengembalikan menjadi nama S. Langsir sebagaimana semula;

18. Bahwa Bank Syari'ah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip Syari'ah terdiri atas Bank Umum Syari'ah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah. Maka prinsip yang berlaku adalah prinsip aqidah atau prinsip tata tauhidullah, prinsip transaksi yang meragukan di larang, prinsip merugikan di larang, prinsip masalah, prinsip keadilan”;

Dan dalam ketentuan lainnya ditegaskan:

Agad murabahah adalah akad jual beli pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur”;

Dalam praktik yang dilakukan oleh Tergugat I selaku lembaga Bank Syari'ah ternyata fakta yang dijalankan adalah sebagai prinsip Bank Konvensional oleh karena telah menjalankan cara-cara linta darat dan jauh dari ketentuan sebagaimana disyariatkan dalam Bank Syari'ah yakni sistem murabahah dengan mengedepankan prinsip aqidah atau prinsip tata tauhidullah, prinsip transaksi yang meragukan dilarang, prinsip yang merugikan dilarang, prinsip masalah, prinsip keadilan, yang mana fakta-fakta tersebut Tergugat I telah tidak menjalankan kaedah fikih “*al-ashlu baqoou maa kaana 'alal makaan*” yang artinya asal dari sumber hukum berasal dari hukum itu sendiri. Maka pihak Tergugat I telah melalaikan atauran-aturan dan prinsip Syari'ah yaiatu perbankan Syari'ah atau ekonomi syari'ah;

19. Bahwa agar gugatan ganti rugi materiil maupun immateriil terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III nantinya tidak sia-sia dan mendapatkan jaminan pembayaran, maka Penggugat mohon Pengadilan meletakkan sita jaminan atas aset milik para Tergugat, khususnya harta milik Tergugat I yakni bangunan di Jl. Waspada, Pertokoan Semut Megah Blok C 5-6 Surabaya, beserta harta benda berupa bangunan milik Tergugat 3 yang terletak di Jl. Tulung Agung III No. 20 Rt. 07 Rw. 04 Kec. Bubutan Surabaya, sedangkan harta milik Tergugat II, Penggugat mengikuti peraturan yang berlaku apabila nanti terjadi proses pembayaran ganti rugi terhadap Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya yang berlaku pada umum;

Bahwa berdasarkan alasan/dalil-dalil di atas, Penggugat dengan mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Lamongan c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan Pengadilan Agama Lamongan berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melanggar UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah khususnya tentang pembiayaan dengan *akad murabahah*;
4. Menyatakan bahwa proses lelang yang berdasarkan Surat ketetapan lelang No. S-1246/WKN.10/KNL.01/2015, Risalah lelang nomor 650/2016, Akta lelang nomor 650/2016 adalah cacat hukum dan batal dengan segala akibat hukum yang ditimbulkan;
5. Menyatakan peralihan hak dalam sertifikat Hak milik Nomor. 297/ Desa Sumberrejo, dari atas nama S. Langsir menjadi atas nama Tergugat III dengan dasar Akta lelang nomor 650/2016 adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

6. Menyatakan, memerintahkan kepada turut Tergugat II untuk mencoret nama Tergugat III dalam sertifikat hak milik Nomor. 297/ Desa Sumberrejo dan selanjutnya mengembalikan nama S. Langsir sebagaimana semula;
7. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk melakukan proses lelang ulang atas obyek jaminan milik Penggugat secara terbuka dan sesuai prosedur hukum;
8. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah bersama-sama melakukan perbuatan melawan hukum, yang telah merugikan Penggugat, karenanya Pengadilan menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat, yakni:
 - 8.1. Kerugian materiil sebesar Rp. 1.925.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah);
 - 8.2 Kerugian immateriil sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah);
9. Menyatakan, memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk mencabut izin operasional Bank Mega Syari'ah sebagai Bank Syari'ah;
10. Menghukum Turut Tergugat I, turut Tergugat II untuk patuh terhadap isi putusan ini;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

SUBSIDAIR:

Atau Apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I datang

menghadap, sedang Tergugat III dan Turut Tergugat II tidak datang meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut;

Menimbang, bahwa majelis hakim telah berupaya mendamaikan para pihak, akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat juga telah dimediasi oleh Dr. H. Ahmad Bisri Mustaqim, S.H., M.H., Hakim/wakil ketua Pengadilan Agama Lamongan berdasarkan laporannya tertanggal 22 Mei 2018, tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, lalu dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Eksepsi Tergugat I sebagai berikut:

I. Bahwa Pengadilan Agama Lamongan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini (kompetensi Absolut) sehubungan dengan adanya klausula Arbitrase pada pokok perjanjian;

Hubungan hukum antara Tergugat I selaku bank dengan Penggugat selaku nasabah termaktub dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* no. 65 yang di buat di hadapan Hj. Siti Reynar, S.H., notaris di Lamongan pada tanggal 12 Desember 2013. Berdasarkan pasal 17 tentang penyelesaian perselisihan dalam akad tersebut telah disepakati adanya klausula arbitrase. Klausula arbitrase adalah Klausula dalam perjanjian antara para pihak yang mencantumkan adanya kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa yang timbul antara para pihak melalui proses arbitrase. Jika suatu perjanjian perselisihan kedua belah pihak sepakat akan diselesaikan di luar Pengadilan melalui jalur arbitrase. Secara lengkap berbunyi:

“.....Dalam penyelesaian sengketa sebagaimana pada ayat 2 tidak mencapai kesepakatan, maka pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Negeri Lamongan menurut peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut.....”;

Para pihak telah mengikatkan diri di atas penyelesaian sengketa melalui jalur arbitrase maka hal tersebut menghilangkan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa melalui Pengadilan sebagaimana dikehendaki pada pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Yaitu:

“Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri”.

Meskipun hanya Penggugat dan Tergugat I yang mengikatkan diri dengan klausula arbitrase, sedang pihak-pihak yang lain dalam perkara *a quo* (Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I dan II) tidak termasuk dalam kesepakatan klausula arbitrase, akan tetapi keterkaitan pihak-pihak tersebut merupakan logis dari adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I tersebut sehingga adanya klausula arbitrase dalam akad antara Penggugat dan Tergugat I menjadi tolak ukur awal penyelesaian sengketa perkara *a quo* yang juga melibatkan pihak lain (Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I dan II);

Bahwa dengan adanya kesepakatan para pihak memilih forum penyelesaian sengketa melalui arbitrase, maka pengadilan sepanjang kesepakatan tersebut belum/tidak dibatalkan oleh pihak-pihak sendiri dengan kesepakatan tertulis sebagaimana ketentuan imperatif yang terkandung pada pasal 3 Undang-Undang Nomor 30

Tahun 1999 tentang Arbitrase dan alternatif Penyelesaian Sengketa yaitu:

“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat perjanjian arbitrase”;

Oleh karena perkara *a quo* adalah perkara sengketa ekonomi syaria’ah dan pihak memilih forum penyelesaian sengketa melalui arbitrase maka kata Pengadilan Negeri dalam pasal-pasal tersebut di atas harus dibaca/ditafsirkan Pengadilan Agama;

Dengan alasan hukum tersebut di atas maka Pengadilan Agama Lamongan secara Undang-Undang harus menyatakan dirinya tidak berwenang dalam memeriksa dan mengadili perkara ini;

Dan dengan mengacu pada pasal 136 HIR, maka Tergugat I memohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memberikan Putusan Sela terhadap perkara ini;

- II. Bahwa gugatan Penggugat Kabur (*obscur Libel*), mencampur adukkan antara gugatan wanprestasi dan gugatan melawan hukum. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendasarkan pada adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I selaku bank dan Penggugat selaku nasabah (dalil posita gugatan nomor 1 s/d 11) sebagaimana disepakati dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 65 yang di antaranya mengatur cidera janji (vide pasal 8 s/d 9 Akad Pembiayaan Murabahah No. 187), sementara Penggugat dalam posita mendalilkan tentang perbuatan melawan hukum;

Dengan demikian gugatan penggugat nyata dan terang benderang telah mencampur adukkan antara wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum sehingga gugatan perkara *a quo* tidak jelas/kabur, dan gugatan demikian adalah gugatan yang tidak dapat diterima;

Dengan demikian gugatan Penggugat yang tidak jelas/kabur, dan gugatan yang demikian adalah gugatan yang tidak dapat diterima, sebagaimana pula ditegaskan antara lain dalam:

- Yurisprudensi MARI Nomor 1149 K/Sip/1975 tertanggal 17 April 1979, yang menyatakan: *Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima;*
- Yurisprudensi MARI Nomor 492 K/Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1970, yang menyatakan: *Guagatan Penggugat yang kabur dan tidak sempurna harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;*

III. Gugatan kurang pihak

Bahwa Penggugat dalam gugatannya adalah mempermasalahkan tentang isi dari Akad Pembiayaan *Murabahah* No. 65, tetapi ternyata Penggugat dalam gugatannya tidak menyertakan notaris/PPAT Hj. Siti Reynar, S.H. sebagai pihak dalam perkara ini;

Dengan demikian, gugatan Penggugat adalah kurang pihak dan gugatan yang demikian adalah gugatan yang tidak dapat diterima, Yurisprudensi MARI Nomor 201 K/Sip/1974 tertanggal tanggal 28 Januari 1976 yang menyatakan “*suatu gugatan tidak lengkap para pihaknya dengan pengertian masih terdapat orang/orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak dikuatkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima*”;

IV. Gugatan Daluwarsa (*Peremtoir Exeptie*).

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendasarkan pada adanya hubungan antara Tergugat I selaku bank dengan Penggugat selaku nasabah sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* No. 65, sementara hubungan hukum Tergugat I dengan Penggugat telah berakhir dengan telah dilaksanakannya Lelang Eksekusi atas agunan/jaminan berupa tanah dan bangunan yang terletak di desa

Grigis, RT. 02 RW. 05 Desa Sumber Rejo, Kecamatan Sarirejo, Lamongan Jawa Timur dengan sertifikat Hak milik (SHM) No. 297/Sumberrjo, tanggal 21 Januari 1992 surat ukur No. 3710/1991 tanggal 5 Desember 1991 seluas 1.407 m² (seribu empat ratus tujuh meter persegi);

Bahwa berdasarkan hal tersebut, mohon kepada majelis hakim untuk memutuskan dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan menerima eksepsi dari Tergugat I
2. Menyatakan Pengadilan Agama Lamongan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*neit Ontvankelijk Verklaard*);

Eksepsi Tergugat II sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan di Pengadilan Agama Lamongan adalah keliru, karena sebagaimana telah tertuang dalam *akad Pembiayaan Murabahah* nomor 65 tanggal 12 Desember 2013, bahwa Penggugat dan/atau suaminya telah mengikatkan diri dalam *akad murabahah* yang dimaksud;
2. Bahwa pasal 21-nya perjanjian dimaksud, telah disepakati bahwa kedua belah pihak yang berhutang memilih kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Lamongan, maka penyelesaian sengketanya melalui Pengadilan Negeri Lamongan;
3. Bahwa kesepakatan antara Penggugat dan/atau suaminya (selaku debitur) dengan Tergugat I (selaku kreditur) tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak pihak, sehingga Penggugat sebagai pihak harus tunduk pada kesepakatan tersebut;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat II mohon kepada majelis hakim Pengadilan Agama Lamongan yang memeriksa

dan mengadil perkara *a quo*, untuk menyatakan diri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*

5. Bahwa karena terbukti Pengadilan Agama Lamongan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, maka sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku, majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* terlebih dahulu untuk menjatuhkan putusan sela sebelum memeriksa dan memutus pokok perkaranya serta menyatakan Pengadilan Agama Lamongan tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat II uraikan tersebut di atas, kami mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan eksepsi Tergugat II beralasan hukum dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*neit Ontvankelijk Verklaard*)

Eksepsi Turut Tergugat I mengajukan jawaban sebagai berikut:

Gugatan Penggugat Kepada Turut Tergugat I Salah Alamat (*Error In Persona*) dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam seluruh gugatannya, Penggugat menjelaskan hubungan hukum yang didasarkan adanya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I;
2. Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas jelas tidak ada kaitannya antara hubungan hukum yang dibuat dengan diikutertakannya Turut Tergugat I dalam perkara *a quo*;
3. Bahwa berdasarkan pasal 1320 *jo.* Pasal 1338 KUHPerdata, perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian;
4. Bahwa hal ini sejalan pula dengan putusan MA. Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan: “....*Suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III*”

yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima” (vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, hlm 115);

5. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, sudah jelas Turut Tergugat I tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum Penggugat dan Tergugat yang didasarkan adanya perjanjian karena permasalahan dalam gugatan *a quo* timbul dari hubungan keperdataan antara Penggugat dan Tergugat;
6. Adanya hubungan hukum antara para pihak dalam gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1071 tanggal 7 Juni 1071 disebutkan bahwa:”*Bahwa suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat....”*
7. Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Pengugat untuk menarik Tururt Tergugat I dalam gugatan *a quo*, maka Penggugat telah keliru menarik turut Tergugat I dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*);
8. Bahwa dengan demikian terbukti gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I salah alamat, karena turut Tergugat I tidak ada kaitannya dengan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat yang didasarkan adanya perjanjian di antara mereka;
9. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas dengan demikian, maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I telah salah alamat (*error in persona*) oleh karenanya sepanjang dalil terhadap Turut Tergugat I, selayaknya majelis hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Pengggugat tidak dapat diterima;

Bahwa atas eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, Penggugat mengajukan jawaban eksepsi sebagai berikut:
Jawaban atas Eksepsi Tergugat I sebagai berikut:

1. Pengadilan Agama Lamongan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini (Kompetensi Absolut) sehubungan dengan adanya klausula arbitrase pada pokok perjanjian;

Bahwa eksepsi tersebut tidak mempunyai dasar hukum yang benar oleh karena dalam hal perjanjian *akad Murabahah* yang menyangkut tentang penyelesaian sengketa ekonomi syariah haruslah diselesaikan di Pengadilan Agama dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri.

Bahwa kewenangan Peradilan Agama berdasarkan pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama dengan kewenangan memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan perkara ekonomi syariah. Pengaturan tentang kewenangan *absolut* Pengadilan Agama untuk menangani perkara Ekonomi Syariah khususnya bidang perbankan syariah dinyatakan secara tegas dalam:

- Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
- Yurisprudensi putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012 yang menegaskan bahwa kewenangan penyelesaian tentang ekonomi syariah ada pada Pengadilan Agama.

Dengan demikian, sudah jelas berdasarkan Undang-Undang bahwa kewenangan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa perbankan syariah merupakan kewenangan *absolut* dari Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama yang tidak diselesaikan oleh peradilan lain karena melanggar prinsip yurisdiksi tersebut walaupun sudah diperjanjikan dalam kontrak/akad (*pacta sun servanda*), namun perjanjian yang dibuat harus tetap berdasar hukum dan tidak boleh melawan hukum, sehingga apabila ada klausula hak opsi masalah penyelesaian sengketa, maka secara otomatis itu menjadi gugur

dan kembali keperaturan umum yaitu kompetensi *absolut* Peradilan Agama.

Karenanya mohon kepada majelis yang memeriksa perkara ini kiranya menolak eksepsi yang diajukan Tergugat 1.

2. Gugatan Penggugat *Obscur Libel*, Mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum.

Bahwa eksepsi tersebut tidak mempunyai dasar hukum yang jelas dan kecenderungan mengada-ada karena sebagaimana dalam gugatan Penggugat tidak pernah mempermasalahkan tentang wanprestasi, tetapi secara tegas mempermasalahkan prosedur lelang yang telah dilakukan secara melanggar hukum baik secara prosedur yang jelas-jelas melanggar prinsip syariah sebagaimana dimaksud bukti P-1 serta adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat 1, Tergugat II dan Tergugat III yang telah melakukan tindakan konspirasi jahat, serta melakukan pembodohan publik dengan modus menyalahgunakan syariat agama laksana renteneir / lintah darat dengan cara menghalalkan segala cara, yang mana unsur riba sangat melekat dalam modus yang dijalankan, yang mana secara jelas bertentangan dengan;

a. *akad Perjanjian Murabahah*

Bahwa, menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 22 tentang rukun akad terdiri atas pihak-pihak yang berakad, obyek akad, tujuan pokok akad dan kesepakatan, telah jelas bahwa Tergugat 1 melanggar prinsip pembiayaan *murabahah* yang berkaitan dengan:

1). Obyek akad.

Bahwa sesuai Bab 1 ketentuan Umum Pasal 20 ayat (6) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyatakan:

Murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal dengan pihak yang

membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur”.

Menurut Pengertian pasal tersebut;

2). Tujuan Pokok Akad

Bahwa, dari uraian kami selaku kuasa hukum Penggugat pada point obyek akad, sudah jelas tujuan pokok akad mengenai *akad murabahah* tidak sah dan batal demi hukum karena pada dasarnya prinsip syariah berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab II pasal 21 ayat (e) sebagai berikut:

“akad saling menguntungkan; setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak”.

Dengan demikian, sangatlah jelas bahwa Tergugat 1 telah melakukan praktik manipulasi akad dan telah merugikan pihak Penggugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, majelis hakim yang menyidangkan perkara ini menolak eksepsi Tergugat I yang menyangkut *obscuur libel*;

3. Gugatan Penggugat kurang pihak.

Bahwa, atas eksepsi tersebut adalah tidak mendasar, oleh karena notaris adalah pejabat umum yang menjalankan kewajibannya selaku pejabat umum karena kewenangan yang dimilikinya sebagaimana diisyaratkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris;

Bahwa selain itu menggugat pihak lain untuk dijadikan pihak dalam gugatan Penggugat adalah hak sepenuhnya Penggugat karena Penggugat menganggap bahwa notaris bukanlah pihak yang berperkara sehingga terhadap kapasitas notaris selayaknya tidak perlu untuk dijadikan pihak Tergugat dalam perkara ini, tetapi cukup menjadikan Akta otentik yang dibuat notaris tersebut sebagai bukti dipersidangan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, majelis hakim yang menyidangkan perkara ini menolak eksepsi Tergugat I yang menyangkut kurang pihak;

4. Gugatan Daluwarsa.

Bahwa Tergugat I dalam eksepsinya menyatakan gugatan Penggugat daluwarsa berdasarkan hubungan hukum yang tertuang dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* No. 65, sangat tidak berdasar dan tidak relevan, gugatan ini diajukan sebagai bentuk perlawanan atas eksekusi yang dilakukan yang mana dasar dalam melakukan eksekusi tersebut adalah tentang adanya perbuatan melawan hukum yang akan dibuktikan dalam persidangan tentang pokok perkara nanti, yakni rekayasa proses lelang yang dilakukan secara melanggar hukum pulan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, majelis hakim yang untuk menolak eksepsi gugatan daluwarsa Tergugat I untuk seluruhnya;

Jawaban Penggugat atas eksepsi Tergugat II

Bahwa eksepsi tersebut tidak mempunyai dasar hukum yang benar oleh karena dalam hal perjanjian *akad Murabahah* yang menyangkut tentang penyelesaian sengketa ekonomi syariah haruslah diselesaikan di Pengadilan Agama dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri.

Bahwa kewenangan Peradilan Agama berdasarkan pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama dengan kewenangan memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan perkara ekonomi syariah. Pengaturan tentang kewenangan absolut Pengadilan Agama untuk menangani perkara Ekonomi Syariah khususnya bidang perbankan syariah dinyatakan secara tegas dalam:

- Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
- Yurisprudensi putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012 yang menegaskan bahwa kewenangan penyelesaian tentang ekonomi syariah ada pada Pengadilan Agama.

Dengan demikian, sudah jelas berdasarkan Undang-Undang bahwa kewenangan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa perbankan syariah merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama yang tidak diselesaikan oleh peradilan lain karena melanggar prinsip yurisdiksi tersebut walaupun sudah diperjanjikan dalam kontrak/akad (*pacta sun servanda*), namun perjanjian yang dibuat harus tetap berdasar hukum dan tidak boleh melawan hukum, sehingga apabila ada klausula hak opsi masalah penyelesaian sengketa, maka secara otomatis itu menjadi gugur dan kembali keperaturan umum yaitu kompetensi absolut Peradilan Agama;

Karenanya mohon kepada majelis yang memeriksa perkara ini kiranya menolak eksepsi yang diajukan Tergugat II tersebut;

Jawaban Penggugat atas eksepsi Turut Tergugat I sebagai berikut:

Bahwa adapun dalil Turut Tergugat I yang menyatakan gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*) adalah sangat tidak beralasan dikarenakan:

1. Undang-Undang Nomor 21 tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK), menyatakan secara tegas, terhitung sejak tanggal 31 Desember 2013,

pengaturan dan pengawasan bank dilakukan oleh OJK. Dikarenakan kewenangan bank Indonesia akan fokus pada pengendalian inflasi dan stabilitas moneter;

Bahwa kewenangan dari Turut Tergugat I (OJK) adalah menetapkan sanksi administrative terhadap pihak-pihak yang melakukan pelanggaran perundang-undangan di bidang jasa keuangan, sehingga Penggugat tetap berkeyakinan yang memeriksa perkara ini kiranya menolak eksepsi yang diajukan oleh turut tergugat I tersebut;

Bahwa atas jawaban Penggugat tersebut, Tergugat II dan Turut Tergugat I mengajukan replik eksepsi dalam Dupliknya tertanggal 2 Oktober 2018 dan Tergugat I mengajukan replik eksepsi dalam dupliknya tertanggal 23 Oktober 2018;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa 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 dalam jawaban gugatan;
3. Bahwa sebagaimana diakui oleh Penggugat, Penggugat selaku nasabah pada Tergugat I selaku bank, dengan jaminan/agunan berupa SHM No. 297/Sumberjo sebagaimana didasarkan pada:
 - 3.1. *Akad Pembiayaan Murabahah* nomor 65, dengan kesepakatan antara lain:
 - Harga perolehan : Rp. 115.000.000,- Seratus limas belas juta rupiah);
 - Harga Jual Bank : Rp. 50.093.913 (lima puluh juta sembilan puluh tiga ribu sembilan ratus tiga belas rupiah);
 - Jangka waktu : 36 (tiga puluh enam) bulan/ 3 (tiga) tahun;

- 3.2. Sertifikat hak Tanggungan (SHT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Lamongan nomor 1512 tanggal 23-7-2014 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 628/2014 tanggal 14 Maret 2014 yang dibuat di hadapan PPAT. Hj. Siti Reynar, S.H. (SHT No. 1412);
4. Bahwa telah diakui sendiri oleh Penggugat secara terang benderang sebagai fakta sebagaimana diuraikan pada posita nomor 3 halaman 2, bahwa Penggugat telah cidera janji terhadap Tergugat I, dan hal tersebut telah menjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana ditetapkan pada pasal 8 ayat (1) Akad Pembiayaan *Murabahah* nomor 65 tentang Cidera Janji yang menyatakan:
- “Kelalaian nasabah untuk melaksanakan kewajiban menurut akad ini membayar angsuran harga jual tersebut tepat waktunya, dalam hal ini lewat waktunya saja telah memberi bukti yang cukup bahwa nasabah melalaikan kewajibannya, dengan tidak diperlukan pernyataan terlebih dahulu bahwa ia tidak memenuhi kewajibannya tersebut tepat waktunya. Untuk hal ini bank dan nasabah sepakat mengesampingkan pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;*
5. Bahwa meskipun Penggugat telah cidera janji terhadap Tergugat I, namun Tergugat I tetap menempuh penyelesaian secara musyawarah dengan memberikan toleransi waktu dan kesempatan yang cukup kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya hingga menyampaikan peringatan, antara lain:
- Surat nomor BMS/SBY-LMG/2511215 tanggal 14 Desember 2015, sebagai surat surat peringatan 1;
 - Surat nomor BMS/SBY-LMG/2670216 tanggal 16 Februari 2016, sebagai surat surat peringatan 2;
 - Surat nomor BMS/SBY-LMG/2700216 tanggal 24 Februari 2016, sebagai surat surat peringatan 3;

6. Bahwa ternyata Penggugat tetap tidak memiliki i'tikad baik untuk penyelesaian kewajiban kepada Tergugat I, dan tidak ada kepastian bagi Tergugat I tentang penyelesaian Penggugat, sehingga dengan terpaksa Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan (SHT. No. 1512) menempuh penyelesaian melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

Bahwa rencana pelaksanaan lelang telah diberitahukan kepada Penggugat secara patut, sebagaimana diakui Penggugat sendiri dalam dalil posita gugatannya vide 5 halaman 3. Pelaksanaan lelang sesuai aturan dan prosedur yang berlaku sebagaimana tertuang dalam risalah lelang No. 650/2016 tertanggal 17 Juni 2016; Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan didasarkan antara lain pada:

- Pasal 9 Akad Pembiayaan *Murabahah* nomor 65 tentang Cidera Janji, antara lain dalam:
- Point a, yang menyatakan: *"Dalam hal terjadi cidera janji seperti dalam pasal 8 akad ini, maka bank akan memberi tahukan secara tertulis kepada nasabah mengenai cidera janji tersebut";*
- Point b, yang menyatakan: *"Jika ayat 1 pasal ini tidak dilaksanakan dan dipenuhi nasabah, maka bank tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada nasabah, akan menjual jaminanan di depan umum ataupun dengan cara mengambil tindakan apapun dianggap perlu, sesuai dengan prinsip syariah";*
- Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, antara lain:
".....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 tersebut...”;

- Pasal 14 ayat (3), yang menyatakan: *“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan hukum eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grose acte hypotek sepanjang mengenai hak atas tanah”*.
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga penyelesaian melalui Lelang Eksekusi adalah sah secara hukum, sehingga pembeli lelang wajib diberikan perlindungan hukum. Sebagaimana ditegaskan pula dalam Yurisprudensi MARI Nomor 323 K/Sip/1968 yang menyatakan: *“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 Penggugat pada posita 13 s/d 21 gugatan yang intinya menyatakan Tergugat I bersama-sama Tergugat II telah merekayasa, dan menjual jaminan di bawah tangan sehingga dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum adalah dalil tidak berdasar, mengada-ada dan dengan dalil-dalil yang demikian adalah gugatan yang sudah seharusnya ditolak;

7. Bahwa dalil Penggugat pada posita nomor 15 yang pada intinya mempermasalahkan mengenai harga lelang, maka Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang antara lain pada:
 - Pasal 1 angka (1) menyatakan: *“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis*

dan/atau lisan semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang”.

- Pasal 1 angka (29), 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 tertinggi. Sehingga dalil gugatan penggugat pada nomor 15 adalah dalil yang mengada-ada dan merupakan dalil yang dilandaskan oleh asumsi dan perhitungan yang tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum;

8. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, maka terbukti dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tidaklah dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat I, dengan demikian gugatan Penggugat adalah gugatan yang seharusnya ditolak;
9. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak terbukti, maka tuntutan ganti kerugian kepada tergugat I, yang terdiri dari:
 - Kerugian materil sebesar Rp. 1.925.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah);
 - Kerugian immateriil sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar).Adalah tuntutan tidak berdasar dan mengada-ada sehingga seharusnya ditolak, sebagaimana ditegaskan pula dalam yurisprudensi antara lain:
 - MARI Nomor 323 K/Sip/1968 yang menyatakan: *“Karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalam bentuk apa sebenarnya kerugian dimaksudkan itu, tuntutan tersebut ditolak”;*
 - MARI Nomor 323 K/Sip/1968 yang menyatakan: *“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”;*
10. Allah swt. Berfirman dalam S. Al-Maidah ayat (1):

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءٰمَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ^ج

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu....*

Ketentuan pasal 1338 ayat (1) Buergerlijk Wetboek (BW) menegaskan bahwa semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya;

11. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat untuk selebihnya karena tidak ada relevansinya dengan perkara ini, sangat mengada-ada, tidak berdasar dan hanya memutarbalikkan fakta, maka Tergugat menganggap bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut tidak perlu untuk ditanggapi dan sudah seharusnya ditolak;

Berdasarkan hal tersebut, mohon majelis hakim untuk:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya seluruh perkara yang timbul dalam perkara ini;

Jawaban Tergugat II atas gugatan Penggugat sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, dan Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatan sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek sengketa berupa sebidang tanah berikut bangunan yang terurai dalam sertifikat hak milik (SHM) nomor 297, seluas 1.407 M2 atas nama S. Langsir yang terletak di Desa Sumberrejo, kecamatan Tikung, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur (obyek sengketa) yang menurut Penggugat dilakukan dengan cara yang melawan hukum oleh Para Tergugat;

3. Bahwa *almarhum* suami Penggugat (S. Langsir) adalah debitur dari Tergugat I yang gagal membayar angsuran utangnya, yang menurut Penggugat karena usahanya mengalami kerugian pada bulan Nopember 2015;
4. Bahwa Tergugat II jelaskan, pelaksanaan lelang atas tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo* dilakukan atas dasar permohonan dari Tergugat I sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Suami Penggugat adalah debitur Tergugat I berdasarkan *Akad Pembiayaan Murabahah* nomor 65 tanggal 12-12-2013 dengan jaminan pelunasan berupa sebidang tanah dan bangunan/apapun yang melekat di atasnya sebagaimana tersebut di atas;
 - b. Bahwa jaminan tersebut telah diikat dengan hak tanggungan oleh Tergugat I dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Lamongan nomor 1512 tanggal 23-7-2014 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 628/2014 tanggal 14 Maret 2014;
 - c. Bahwa dalam perkembangannya, ternyata suami Penggugat (selaku debitur) tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi hutangnya tersebut sebagaimana diperjanjikan, hal ini juga telah diakui Penggugat dalam surat gugatannya;
 - d. Bahwa oleh karena itu, Tergugat I telah mengirimkan 3 (tiga) kali surat peringatan kepada Penggugat agar segera melunasi kreditnya, Yaitu:
 - 1). Surat nomor BMS/SBY-LMG/2511215 tanggal 14 Desember 2015, sebagai surat surat peringatan 1;
 - 2). Surat nomor BMS/SBY-LMG/2670216 tanggal 16 Februari 2016, sebagai surat surat peringatan 2;
 - 3). Surat nomor BMS/SBY-LMG/2700216 tanggal 24 Februari 2016, sebagai surat surat peringatan 3;

- e. Bahwa kemudian Penggugat tidak tetap tidak melunasi kreditnya dimaksud, meskipun telah diperingatkan sebanyak 3 (tiga) kali oleh Tergugat I;
- f. 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 SHT dan APT sebagaimana tersebut di atas, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang atas obyek perkara *a quo* kepada Tergugat II;
- g. Bahwa Tergugat I telah menyampaikan kepada Tergugat II mengenai rincian jumlah utang/jumlah kewajiban yang harus dipenuhi oleh Pengggat;
- h. Bahwa Tergugat I telah menyampaikan limit harga lelang atas obyek perkara *a quo* kepada Tergugat II dalam lampiran suratnya tertanggal 3 Mei 2016;
- i. Bahwa Tergugat II juga telah menyampaikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Lamongan nomor 41/SKPT/IV/2016 tanggal 25 April 2016 yang menerangkan bahwa terhadap tanah obyek sengketa dimaksud dibebani Hak Tanggungan atas nama Tergugat I;
- j. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dokumen yang dipersyaratkan untuk lelang, maka berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tergugat II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang sesuai nomor S-2083/WKN.10/KNL.01/2016 tanggal 09 Juni 2016;
- k. Bahwa guna memenuhi ketentuan bagian kesembilan PMK nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terhadap

rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan kepada khalayak umum melalui surat kabar Harian Surya yang terbit tanggal 10 Juni 2016 sebagai pengumuman lelang ulang, karena pada pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 29 April 2016 yang tidak ada peminat;

- l. Bahwa rencana lelang tersebut juga telah diberitahukan juga oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan suratnya tertanggal 13 Juni 2016 hal pemberitahuan lelang;
- m. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang nomor 650/2016 tanggal 17 Juni 2016 telah dilaksanakan lelang terhadap obyek sengketa perkara *a quo* dan pada lelang tersebut obyek perkara *a quo* laku terjual kepada Tergugat III;
5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas terbukti dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang atas obyek perkara *a quo* dengan cara melawan hukum adalah tidak benar, karena pada faktanya proses lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum berlaku;
6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam surat gugatannya (angka 6 dan 7 halaman 4 surat gugatan) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat melalui orang kepercayaannya datang ke kantor Tergugat II pada hari itu Jumat tanggal 29 April 2016, dan diperoleh informasi tidak ada lelang pada hari itu dan Penggugat menyimpulkan surat Tergugat I tertanggal 14 April 2016 dimaksud adalah tidak benar;
7. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut karena terlalu mengada-ada, karena pada kenyataannya pada hari Jumat tanggal 29 April 2016 memang telah terjadi lelang atas obyek sengketa, namun proses lelang tidak ada yang ditetapkan sebagai pemenang karena tidak ada peminat;

8. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam surat gugatannya (angka 11 halaman 6 surat gugatan) yang pada pokoknya menyatakan bahwa selain proses lelang, Penggugat sama sekali tidak diberitahu baik oleh Tergugat I maupun Tergugat II;
9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut karena Tergugat I selaku penjual telah memberitahu Penggugat berupa:
 - a. Surat nomor BMS/SBY-LMG/2511215 tanggal 14 Desember 2015, sebagai surat surat peringatan 1;
 - b. Surat nomor BMS/SBY-LMG/2670216 tanggal 16 Februari 2016, sebagai surat surat peringatan 2;
 - c. Surat nomor BMS/SBY-LMG/2700216 tanggal 24 Februari 2016, sebagai surat surat peringatan 3;
10. Bahwa selain itu, Tergugat I juga telah memberitahukan rencana lelang tersebut kepada Penggugat dengan suratnya tertanggal 13 juni 2016 hal Pemberitahuan Lelang;
11. Bahwa selain itu juga, terhadap pelaksanaan lelang juga diumumkan luas kepada khalayak umum melalui surat kabar Harian Surya yang terbit tanggal 10 Juni 2016 sebagai pengumuman lelang ulang, karena pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 29 April 2016 tidak laku terjual;
12. Bahwa oleh karenanya pengumuman lelang tersebut memenuhi azas publitas seluas-luasnya bagi pihak ketiga tanpa terkecuali, termasuk Penggugat dianggap tahu. Sehingga Penggugat tidak dapat lagi berdalih tidak ada pemberitahuan atas rencana lelang tersebut;
13. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam surat gugatannya pada angka 12 dan 13 halaman 6 surat gugatan) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan konspirasi melakukan perbuatan melawan hukum yaitu:

- a. Tergugat I telah melanggar ketentuan dalam aturan bank Syari'ah;
 - b. Tergugat II telah bersama-sama turut dalam melakukan rekayasa lelang sehingga melanggar ketentuan lelang;
 - c. Tergugat III telah turut berperan aktif melakukan rekayasa dan perbuatan curang sehingga merugikan pihak Penggugat;
14. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat tersebut karena sangat tidak jelas bentuk kecurangan dan konspirasi seperti apa yang dimaksud Penggugat telah dilakukan oleh Para Tergugat, karena semua proses lelang telah dijalankan sesuai peraturan;
15. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, pelelangan yang dilakukan Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku karena kredit Penggugat sebagaimana telah diakuinya sendiri telah macet, maka sesuai dengan kewenangan yang diberikan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Kreditur (Tergugat I) selaku pemegang hak tanggungan berhak menjual barang jaminan melalui pelelangan umum, tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan Penggugat (Debitur);
16. Bahwa hal itu sesuai dengan ketentuan 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 debitur 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 keiditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan”;

17. 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 kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan *parate eksekusi*. Dengan demikian Tergugat I selaku kreditor hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi dengan menjual lelang obyek jaminan. Oleh karenanya, jelas dalam permasalahan *a quo* Tergugat II sebagai penjual lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Tergugat I;
18. Berdasarkan pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah 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 eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Melalui tatacara dan dengan menggunakan *parate Eksekusi* sesuai dengan hukum acara perdata;
19. Bahwa Tergugat II atau pejabat lelang kelas II tidak boleh menolak permohonan yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) nomor: 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang;
20. Bahwa Tergugat II membantah dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan pada pokoknya lelang atas obyek sengketa perkara *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum karena dilakukan tidak sesuai dengan harga pasar;

21. Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak, karena berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan Tergugat II tidak berwenang mempermasalahkan limit yang ditetapkan oleh penjual, karena kewenangan tersebut mutlak ada pada penjual (Tergugat I). Selain itu sepatutnya Penggugat tidak lagi memiliki kapasitas mempermasalahkan nilai limit dari obyek lelang setelah lelang dilaksanakan, sebab pada saat itu Penggugat melakukan cidera janji/wanprestasi atas angsuran kreditnya, maka pada saat itu Penggugat melepaskan kewenangan atas barang jaminan dan bersedia menerima segala resiko hukum sebagaimana dalam pelelangan. Oleh karenanya, alasan hukum gugatan tidak berdasar hukum dan tidak dapat dibuktikan;
22. Bahwa selain itu, harga pasar tidak serta merta dapat acuan dalam pelaksanaan pelelangan, karena dalam praktek nilai limit sama dengan harga taksasi, yaitu harga pasaran setelah dikurangi dengan harga penyusutan sebagai resiko dari pelelangan, misalnya karena adanya gugatan seperti yang diajukan oleh Penggugat, biaya eksekusi pengosongan obyek lelang dan lain sebagainya;
23. Bahwa biaya-biaya tersebut menjadikan lelang eksekusi berbeda dengan jual beli properti biasa, karena apabila harga jual/nilai limit yang diinginkan Penggugat setinggi-tingginya, maka akan mengurungkan niat peserta lelang dan bahkan tidak ada peminat lelang, mengakibatkan pengembalian uang kepada perbankan sulit dilakukan, sementara debitur telah menikmati kredit perbankan seluas-luasnya;
24. Bahwa Tergugat I selaku penjual telah menentukan dan menyampaikan harga limit lelang atas obyek sengketa kepada Tergugat II, berdasarkan surat keterangan Tergugat I tertanggal 03 Mei 2016 yakni sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah). Dengan demikian penetapan nilai limit oleh Tergugat I telah sesuai

dengan ketentuan peraturan yang berlaku (vide pasal 45 PMK 27/2016);

25. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitumnya yang meminta para Tergugat membayar ganti rugi materil sebesar Rp. 1.925.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) kepada Para Tergugat;
26. Bahwa dalil tersebut sangat keliru dan harus ditolak oleh majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena jelas tidak ada satupun perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II yang merugikan Penggugat, sehingga tidak layak apabila Penggugat menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat khususnya kepada Tergugat II;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat II uraikan tersebut di atas, kami mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*neit Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya seluruh perkara yang timbul;

Bahwa dalam sidang, Turut Tergugat I mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa dalil-dalil Turut Tergugat I dalam bagian eksepsi di atas, merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Turut Tergugat I dalam pokok perkara tanpa kecuali;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;

3. Bahwa berdasarkan pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut UU OJK) ditentukan sejak tanggal 31 Desember 2013, fungsi, tugas dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Perbankan beralih dari Bank Indonesia ke Otoritas Jasa keuangan (Turut Tergugat I);
4. Bahwa perlu diketahui, Turut Tergugat I merupakan lembaga yang memiliki otoritas pengaturan dan pengawasan terhadap sektor jasa keuangan. Sektor jasa keuangan yang dimaksud adalah mencakup sektor perbankan, pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya. Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, Turut Tergugat I melaksanakan UU OJK dan peraturan pelaksanaannya;
5. Bahwa selanjutnya, dapat kami sampaikan ruang lingkup tugas dan fungsi pengawasan otoritas jasa keuangan (untuk selanjutnya disebut OJK) antara lain di atur dalam pasal 5 s.d. pasal 9 UU OJK;
6. Selain itu, Turut Tergugat I sebagai Badan Usaha Tata Negara wajib menjalankan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) termasuk dalam memberikan sanksi administrasi. Dengan kata lain bahwa bahwa Turut Tergugat I wajib memenuhi persyaratan perundang-undangan dalam melaksanakan seluruh kewenangannya;
7. Bahwa selanjutnya, dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, Turut Tergugat I juga harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*in casu* peraturan perundang-undangan di bidang perbankan syariah dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan syariah (selanjutnya disebut dengan UU perbankan syariah);
8. Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya Turut Tergugat I tidak terkait secara langsung dengan kegiatan operasional perbankan sehari-hari (*day to day operation*) atas setiap hubungan perjanjian

yang dilakukan oleh bank dengan nasabahnya dalam hal ini adalah Penggugat dan Tergugat;

9. Bahwa Turut Tergugat I 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 berkekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Eksekusi* sesuai dengan Hukum Acara Perdata:
 1. Bahwa Tergugat II atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
 2. Bahwa Tergugat II membantah dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan pada pokoknya lelang atas objek perkara *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum karena dilakukan tidak sesuai harga pasar;
 3. Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak, karena berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan Tergugat II tidak berwenang mempermasalahkan besaran nilai limit yang ditetapkan oleh Penjual, karena kewenangan tersebut mutlak ada pada pihak penjual (Tergugat I). Selain itu sepatutnya Penggugat tidak lagi memiliki kapasitas untuk mempermasalahkan nilai limit dari objek lelang setelah lelang telah dilaksanakan, sebab pada saat Penggugat

melakukan cidera janji / wanprestasi atas kewajiban pembayaran angsuran kreditnya, maka pada saat itu pula Penggugat telah melepaskan kewenangannya atas barang jaminan dan bersedia menerima segala risiko hukum sebagaimana dalam pelelangan. Oleh karenanya, alasan hukum gugatan tidak berdasar dan tidak dapat dibuktikan;

4. Bahwa selain itu, harga pasar tidak serta merta dapat dijadikan acuan dalam pelaksanaan pelelangan, karena di dalam praktiknya nilai limit sama dengan harga taksasi yaitu harga pasaran setelah dikurangi dengan harga penyusutan sebagai resiko dari pelelangan, misalnya karena adanya gugatan seperti yang diajukan oleh Penggugat, biaya eksekusi pengosongan obyek lelang dan lain sebagainya;
5. Bahwa biaya-biaya tersebut menjadikan lelang eksekusi berbeda dengan jual beli properti biasa, karena apabila harga jual/nilai limit yang diinginkan Penggugat setinggi-tingginya, maka akan mengurungkan niat peserta lelang dan bahkan tidak ada peminat lelang, mengakibatkan pengembalian uang kepada perbankan sulit dilakukan, sementara Debitur telah menikmati kredit perbankan yang seluas-luasnya;
6. Bahwa Tergugat I selaku Penjual telah menentukan dan menyampaikan harga limit lelang atas objek sengketa kepada Tergugat II, berdasarkan Surat Keterangan Tergugat I tertanggal 03 Mei 2016 yakni sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dengan demikian penetapan nilai limit oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (vide pasal 45 PMK 27/2016);
7. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang meminta Para Tergugat untuk

membayar ganti rugi materiil sebesar Rp.1.925.205.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh lima juta dua ratus lima ribu rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) kepada Para Tergugat;

8. Bahwa dalil tersebut adalah sangat keliru dan harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena telah jelas tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II yang merugikan Penggugat, sehingga tidak layak apabila Penggugat menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat khususnya kepada Tergugat II;

Maka, berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat II uraikan tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

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

Bahwa Atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, Penggugat mengajukan replik yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pada dasarnya Penggugat tetap berpendirian seluruh dalil dalam gugatannya tanpa kecuali;
2. Bahwa, gugatan ini diajukan melalui Pengadilan Agama Lamongan ini didasarkan ketentuan bahwa Pengadilan Agama berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan perkara sengketa yang didasarkan hukum perbankan syari'ah;

3. Bahwa sebagaimana diungkapkan di Pengadilan, Penggugat adalah satu-satunya istri sah dari *almarhum* S. Lansir yang meninggal pada tanggal 11 Maret 2017, dimana *almarhum* S. Lansir pada bulan Januari 2014 telah mengajukan pembiayaan *akad Murabahah* kepada Tergugat 1 yang perjanjiannya dibuat dan ditandatangani di kantor Bank Mega Syari'ah KCP. Lamongan. (in Casu dibuat seakan-akan di buat dihadapan notaris Hj. Siti Reynar, S.H/bukti P-2);
4. Bahwa sebagaimana akan diungkap di persidangan dalam perjanjian *akad Murabahah* tersebut telah disepakati bahwa:
 - Besarnya pinjaman adalah sebesar Rp. 115.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
 - Angsuran perbulan sebesar Rp. 4.600.000,- (empat juta enam ratus ribu rupiah);
 - Jaminan dalam perjanjian *akad Murabahah* adalah sertifikat Hak milik (SHM) No. 297, atas nama *almarhum* S. Lansir, suami Penggugat yang terletak di desa Grigis, RT. 02 RW. 05 Desa Sumber Rejo, Kecamatan Sarirejo, Lamongan (selanjutnya disebut obyek jaminan);
5. Bahwa pada awalnya, angsuran Penggugat lancar sampai masa angsuran ke 22, total pembayaran angsuran yang sudah dilakukan adalah Rp. 101.200.000,- (seratus satu juta dua ratus ribu rupiah), sehingga sisa angsuran hanya 9 (sembilan) kali angsuran atau nilai totalnya sebesar Rp. 65.346.620. (enam puluh lima juta tiga ratus empat puluh enam ribu enam ratus dua puluh rupiah) saja;
6. Bahwa sebagaimana akan diungkap di persidangan bahwa menjelang pembayaran ke 23 pada bulan Nopember 2015, Pengugat mengalami kerugian dalam bidang usaha sehingga menimbulkan kerugian yang cukup besar, hingga mempengaruhi pembayaran angsuran kewajiban kepada Tergugat 1 dan dalam kondisi tersebut, pada bulan Nopember

2015 oleh Tergugat 1 kredit dinyatakan macet, Penggugat sama sekali tidak pernah tau isi perjanjiannya sama sekali;

Atas hal tersebut, maka Penggugat tetap beritikad baik untuk mengangsur sebagian tanggungan kepada Tergugat 1 sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) sambil Penggugat mencari pinjaman kepada sanak keluarga agar bisa melunasi sisa pembayaran yang tinggal adalah sebesar Rp. 65.346.620. (enam puluh lima juta tiga ratus empat puluh enam ribu enam ratus dua puluh rupiah) saja, meskipun belum jatuh tempo/batas akhir kredit sebagaimana dalam perjanjian berakhir pada Desember 2016;

7. Bahwa upaya mencari pinjaman ke sanak keluarga untuk melunasi kewajiban yang hanya tinggal Rp. 65.346.620. (enam puluh lima juta tiga ratus empat puluh enam ribu enam ratus dua puluh rupiah), Pengugat melakukan koordinasi dan komunikasi dengan Tergugat 1, baik secara lisan maupun secara tertulis meminta surat perjanjian yang di dalamnya berisi:
 - Surat perjanjian/*akad murabahah*;
 - Akta Pembebanan hak tanggungan (APHT) (bukti P-3). Yang keduanya telah dibuat di kantor Tergugat 1 pada bulan Januari 2014 tersebut, Penggugat tidak diberikan turunan, atau photo copynya, sehingga selama proses pembayaran lancar, pembayaran terhenti dan bahkan ketika kredit dinyatakan macet, Penggugat tidak pernah tahu isi perjanjiannya sama sekali;
8. Bahwa akan diungkapkan di persidangan bahwa atas Permohonan Penggugat untuk meminta surat-surat perjanjian sebagaimana dimaksud di atas, maka sikap Tergugat 1 tidak pernah memberikan respon, dan berusaha menghindari Penggugat maupun keluarga yang berusaha melakukan pelunasan utang;

Dan lebih fatal lagi sikap Tergugat 1 dalam menanggapi i'tikad baik Penggugat untuk pelunasan dan meminta surat perjanjian adalah dengan sikap beberapa hari kemudian "*tanpa ada pemberitahuan /somasi untuk pelunasan utang, tiba-tiba pada tanggal 28 April 2016, orang suruhan Tergugat 1 mendatangi Penggugat di rumah dan menyerahkan sebuah surat kepada Penggugat dan setelah penggugat (yang buta huruf memberikan surat itu kepada keluarga pada keesokan harinya) ternyata diketahui surat tertanggal 14 April 2016, yang dikirim pada tanggal 28 April 2016 tersebut berisikan tentang pemberitahuan adanya lelang atas obyek jaminan pada hari Jum'at tanggal 29 April 2016 yang bertempat di kantor KPKNL Surabaya Jl. Indrapura No. 5 Surabaya dengan dasar surat ketetapan Lelang No. S-1246/WKN.10/KNL.01/w2015.* (garis bawah dari kami).Bukti P-4;

9. Bahwa akan diungkapkan dipersidangan bahwa atas informasi yang baru diterima tanggal 28 April 2016 yang baru disadari oleh Penggugat pada tanggal 29 April 2016 (karena Penggugat buta huruf dan harus menunggu yang bisa membacakannya pada tanggal 29 April 2016 jam 7.30 WIB.) yang intinya surat tersebut diinformasikan bahwa pada tanggal 29 April 2016 akan dilakukan lelang atas obyek jaminan, maka pada saat itu, Penggugat melalui keluarganya datang ke Kantor Tergugat 2 (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya), Jl. Indrapura No. 5 Surabaya, untuk mengetahui perkembangan dan sekaligus mengecek adanya lelang atas obyek jaminan sebagaimana dimaksud Tergugat 1 dalam surat pemberitahuannya;
10. Bahwa, akan diungkap dipersidangan bahwa setelah Penggugat melalui Munir dan Bashori mendatangi Tergugat 2 guna mengetahui perkembangan dan mengecek kebenaran adanya lelang atas obyek jaminan milik Penggugat tersebut, maka dijelaskan oleh pejabat yang berwenang di kantor Tergugat 2 bahwa tidak ada lelang atas obyek

jaminan milik Penggugat pada hari itu (Jum'at, tanggal 29 April 2016), sehingga Penggugat pulang oleh karena informasi dalam surat tersebut adalah tidak benar yakni tidak ada lelang (Garis bawah dari kami);

11. Bahwa, akan diungkapkan dipersidangan bahwa atas kejanggalan itu, Penggugat melalui Munir dan Bashori pada hari Jum'at tanggal 3 Maret 2017 mendatangi kantor Tergugat 2 untuk menanyakan:

- Surat ketetapan lelang No. S-1246/WKN.10/knl.01/2015;
- Risalah lelang nomor 650/2016;

Dan di kantor Tergugat 2 ditemui oleh yang berwenang saat itu untuk surat yang diminta tersebut agar menanyakan ke pihak Tergugat 1, dan atas hal tersebut, Penggugat datang ke kantor Tergugat 1 dan mengajukan permohonan untuk bisa mendapatkan:

- Surat ketetapan lelang No. S-1246/WKN.10/knl.01/2015;
- Risalah lelang nomor 650/2016;

Dan sekaligus meminta:

- Surat perjanjian/*akad murabahah*;
- Akta Pembebanan hak tanggungan (APHT);

Yang sebelumnya beberapakali telah diajukan surat permohonan resmi tetapi juga tidak ada tanggapan sama sekali. (bukti P-5);

12. Bahwa, akan diungkapkan di persidangan bahwa belum hilang kebingungan Pengugat atas beberapa kejanggalan tersebut dan permohonan yang diajukan dan belum ada tanggapan dan penjelasan apapun, ada hal baru yang membuat Penggugat terkejut dan bingung, yakni dengan adanya kedatangan Tergugat 3 yang mengaku sebagai pemenang lelang atas obyek jaminan berdasarkan Surat ketetapan lelang No. S-1246/WKN.10/knl.01/2015 dan Risalah lelang nomor 650/2016, dan atas kejadian itu menyebabkan suami Penggugat shock dan depresi sampai akhirnya meninggal pada hari sabtu tanggal 11 maret 2017, setelah mengetahui bahwa sertifikat Hak milik (SHM) No.

297, atas nama *almarhum* S. Lansir telah dilakukan peralihan dengan dasar Akta lelang nomor 650/2016, sehingga Turut Tergugat sebagai Lembaga Kantor Pertanahan Nasional Lamongan telah melakukan perubahan SHM nomor 297/Desa Sumberrejo dari atas nama S. Lansir menjadi atas nama Tergugat III;

13. Bahwa, akan diungkap di persidangan bahwa atas beberapa kejanggalan yang ada, maka pada hari senin tanggal 6 Maret 2017, Penggugat melalui Munir dan Bashori kembali mendatangi kantor Tergugat II serta kantor Tergugat I yang baru di jln Waspada, pertokoan Semut Megah Blok C 5-6 Surabaya dan meminta *print out* tersebut ditemukan beberapa kejanggalan di antaranya:

- 1). Tanggal 22 Juni 2016 dengan berita Pengembalian Gat. Uang lelang-an Tani sebesar Rp. 74.795.000,- (tujuh puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu rupiah). Jadi lelang tersebut hanya akal-akalan saja karena rumah yang besar di dalamnya ada penggilingan padi hanya di lelang sebesar Rp. 74.795.000,- (tujuh puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);
- 2). Tanggal 22 Juni 2016 dengan berita “peny by iklan & SKPT an. Tani dimana tidak disebutkan iklan tersebut di media cetak apa ? atau koran apa ?
- 3). Tanggal 22 Juni 2016, dengan berita lunas MRBH Tani sebesar Rp. 65.346.620. (enam puluh lima juta tiga ratus empat puluh enam ribu enam ratus dua puluh rupiah);
- 4). Lelang dilakukan tanggal 17 Juni 2016, tetapi pengumuman iklan baru dilakukan tanggal 22 Juni 2016, sesudah lelang dimenangkan oleh Tergugat III. (garis bawah dari kami);

14. Bahwa, akan diungkap dipersidangan bahwa kejanggalan lain yang nampak adalah selama proses akan dilakukan pelelangan dan selama proses pelelangan serta selesainya proses pelelangan Penggugat sama sekali tidak pernah menerima pemberitahuan

sama sekali baik dari Tergugat I maupun Tergugat II, dan lebih fatal setelah adanya rekayasa lelang yang mengakibatkan shock dan kemudian sampai meninggal dunianya S. Langsir, beberapa orang *Dept Colector* yang mengaku suruhan Tergugat I dan Tergugat III mendatangi Penggugat maupun S. Langsir semasa hidupnya yang intinya menekan Penggugat untuk meminta uang tebusan atas sertifikat tanah obyek jaminan sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah). Dan bilamana tidak terpenuhi, maka Tergugat III akan menjual sertifikat tanah tersebut ke calon pembeli yang ditentukan;

15. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama (*konspirasi*) melakukan perbuatan melawan hukum, yakni:
 - 1). Tergugat I melanggar ketentuan aturan Bank Syari'ah;
 - 2). Tergugat II telah bersama-sama turut melakukan rekayasa lelang sehingga melanggar ketentuan lelang atas obyek jaminan;
 - 3). Tergugat turut berperan aktif melakukan rekayasa dan perbuatan curang selaku pemenang lelang yang mana telah melakukan konspirasi dan akumulasi perbuatan melanggar hukum tersebut telah merugikan Penggugat karenanya adalah patut apabila Pengadilan menyatakan Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang dapat menimbulkan kerugian baik secara materil maupun inmateril terhadap Penggugat;
16. Bahwa, akan diungkap di persidangan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah melakukan konspirasi untuk melakukan perbuatan melanggar hukum yang mana berakibat terhadap kerugian Penggugat baik secara materil dengan perhitungan:
 - 1). Kerugian materil. Bahwa obyek jaminan yang nilai harga pasarannya adalah kurang lebih Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar),

tetapi hanya diperhitungkan / dilelang dengan harga Rp. 74.795.000,- (tujuh puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu rupiah), hal tersebut telah menimbulkan kerugian secara materil Rp. 1.925.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah), karenanya adalah patut dan sesuai keadilan apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III di hukum membayar ganti rugi materil sebesar Rp. 1.925.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah). Secara tanggung renteng;

- 2). Kerugian Inmateriil. Akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang melakukan konspirasi untuk melakukan perbuatan melanggar hukum yang berakibat kerugian Penggugat, yakni menyebabkan suami dari Penggugat (S. Langsir) mengalami shock dan depresi sampai akhirnya meninggal dunia pada hari Sabtu, tanggal 11 Maret 2017, setelah mengetahui sertifikat Hak milik (SHM) No. 297, atas nama *almarhum* S. Langsir telah dilakukan peralihan dengan dasar Akta lelang nomor 650/2016, sehingga turut Tergugat sebagai lembaga pertanahan kabupaten Lamongan telah melakukan perubahan SHM nomor 297/Desa Sumberrejo dari atas nama S. Lansir menjadi atas nama Tergugat III, maka hal tersebut telah menimbulkan kerugian secara inmateriil dari penggugat bila dinilai sejumlah uang, sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah), karenanya adalah patut dan sesuai keadilan apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III di hukum untuk membayar ganti rugi secara inmateriil sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah);
17. bahwa perbuatan melanggar hukum telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melanggar UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah khususnya tentang pembiayaan *akad murabahah* serta melanggar surat keputusan Direksi Bank

Indonesia tentang Kualitas Aktiva Produktif Direksi Bank Indonesia No. 31/147/KEP/DIR pasal 4 ayat 1 tentang Kriteria Kredit Macet, yaitu Kredit memenuhi Tunggalan Pembayaran Pokok dan atau bunga yang telah melampaui 270 hari (9 bulan) dan selanjutnya telah dilakukan konspirasi lelang yang direkayasa terhadap obyek jaminan secara melanggar hukum, yang telah menguntungkan Tergugat III secara curang, tetapi disatu sisi telah merugikan Penggugat selaku nasabah bank Mega Syari'ah, karenanya adalah sangat sesuai dengan hukum apabila pengadilan menyatakan proses lelang sebagaimana:

- 1). Surat ketetapan lelang No. S-1246/WKN.10/knl.01/2015;
- 2). Risalah lelang nomor 650/2016;
- 3). Akta lelang nomor 650/2016;

Adalah batal dengan segala akibat hukumnya, selanjutnya Pengadilan memerintahkan kepada Tergugat II untuk melakukan proses lelang ulang atas obyek berdasarkan Akta pembebanan Hak Tangungan (APHT) secara terbuka dan sesuai prosedur hukum;

18. Bahwa Tergugat III yang mengaku sebagai pemenang lelang atas obyek jaminan 1). Surat ketetapan lelang No. S-1246/WKN.10/knl.01/2015 Dan Risalah lelang nomor 650/2016, sehingga telah dilakukan peralihan hak dalam SHM No. 297, atas nama *almarhum* S. Langsir telah dilakukan peralihan dengan dasar Akta lelang nomor 650/2016 oleh turut Tergugat II dengan dasar:

- 1). Surat ketetapan lelang No. S-1246/WKN.10/knl.01/2015;
- 2). Risalah lelang nomor 650/2016;
- 3). Akta lelang nomor 650/2016;

Yang cacat hukum tersebut oleh Pengadilan dinyatakan batal dengan segala akibat hukum yang ditimbulkan, karena adalah

sesuai hukum dan demi rasa keadilan apabila memerintahkan turut Tergugat II untuk mencoret nama Tergugat III dalam SHM No. 297 Desa Sumberejo dan mengembalikan menjadi nama S. Langsir sebagaimana semula;

19. Bahwa Bank Syari'ah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip Syari'ah terdiri atas Bank Umum Syari'ah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah, maka prinsip yang berlaku adalah prinsip aqidah atau prinsip tata tauhidullah, prinsip transaksi yang meragukan di larang, perinsip merugikan di larang, perinsip masalah, perinsip keadilan”;

Dan dalam ketentuan lainnya ditegaskan:

“Aqad murabahah adalah akad jual beli pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur”

Dalam praktik yang dilakukan oleh Tergugat I selaku lembaga Bank Syari'ah ternyata fakta yang dijalankan adalah sebagai prinsip Bank Konvensional oleh karena telah menjalankan cara-cara linta darat dan jauh dari ketentuan sebagaimana disyariatkan dalam Bank Syari'ah yakni sistem murabahah dengan mengedepankan prinsip aqidah atau prinsip tata tauhidullah, prinsip transaksi yang meragukan dilarang, prinsip yang merugikan dilarang, prinsip masalah, prinsip keadilan, yang mana fakta-fakta tersebut Tergugat I telah tidak menjalankan kaedah fikih *“al-ashlu baqoou maa kaana ‘alal makaan”* yang artinya asal dari sumber hukum berasal dari hukum itu sendiri. Maka pihak Tergugat I telah melalaikan atauran-aturan dan perinsip Syari'ah yaitu perbankan Syari'ah atau ekonomi syari'ah;

Karenanya, Tergugat 1 selaku lembaga Bank Syariah telah melanggar aturan/ketentuan sebagai Bank Syariah, karenanya adalah hal sangat layak apabila ijin operasinya Bank Syariah di tinjau ulang oleh Turut Tergugat 1 (otoritas Jasa Keuangan) dan selanjutnya dibekukan ijin operasionalnya selaku Bank Syariah;

Bahwa atas replik Penggugat tersebut, Tergugat II dan Turut Tergugat I mengajukan Dupliknya tertanggal 2 Oktober 2018 dan duplik Tergugat I tertanggal 23 Oktober 2018;

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

1. Photocopy Surat Keterangan Waris dari Kecamatan Sukorejo, Kabupaten Lamongan, nomor 02/413.327/2017, tertanggal 28 April 2017, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda P-1;
2. Photocopy Surat Pemberitahuan Lelang dari PT. Bank Mega Syariah Region Surabaya kepada Tani, tertanggal 14 April 2016, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda P-2;
3. Photocopy Surat Permohonan permintaan copy Surat Perjanjian Kredit, APHT dan SKMHT ke -1 kepada Tergugat I dari kuasa hukum Penggugat di kantor Advokat Dharmanusa Law jalan kupang tertanggal 05 Mei 2017, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda P-3;
4. Photocopy Surat Permohonan permintaan copy Surat Perjanjian Kredit, APHT dan SKMHT ke -II kepada Tergugat I dari kuasa hukum Penggugat di kantor Advokat Dharmanusa Law jalan kupang

tertanggal 09 Mei 2017, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda P-4;

5. Photocopy Surat Somasi ke -I kepada Tergugat II dari kuasa hukum Penggugat di kantor Advokat Dharmanusa Law jalan kupang tertanggal 05 Mei 2017, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda P-5;
6. Photocopy Surat Somasi ke -II kepada Tergugat II dari kuasa hukum Penggugat di kantor Advokat Dharmanusa Law jalan kupang tertanggal 19 Mei 2017, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda P-6;
7. Photocopy Surat Keterangan Kematian atas nama S. Langsir bin Sabin tertanggal 11 Maret 2017, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda P-7;
8. Photocopy Kartu Keluarga atas nama S. Langsir bin Sabin dari Kantor Kantor Kecamatan Sarirejo tertanggal 06 Desember 2006, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda P-8;
9. Photocopy rekening mutasi atas nama Tani dari Bank Mega Syariah KCP Surabaya Semut, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda P-9;
10. Photocopy Surat panggilan rencana Lelang Agunan atas nama Tani dari Bank Mega Syariah KCP Lamongan nomor 451/SP/BMS/KCP-Lamongan/156 tertanggal 06 Januari 2016, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua

majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda P-10;

11. Photocopy Surat Pemberitahuan Pengalihan Rekening dan Layanan Perbankan atas nama Tani dari Bank Mega Syariah KCP Surabaya – Semut, nomor 580/BMS/Lamongan/16 tertanggal 23 Februari 2016, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda P-11;
12. Photocopy Surat Pemberitahuan Hak Milik Atas Hasil Lelang dari Arif Handoko, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda P-12;
13. Photocopy Sertifikat Hak Milik nomor 297/Sumberrejo, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda P-13;
14. Photocopy bangunan di atas tanah pada Sertifikat Hak Milik nomor 297/Sumberrejo beralamat Desa Sumber Rejo, Kecamatan Tikung, Kabupaten Lamongan, seluas 1.407 M2, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda P-14;
15. Photocopy Surat Permohonan Memberikan Turunan Akta Akad kepada Siti Reynar, S.H Notaris/PPAT dari kuasa Penggugat, tertanggal 28 Desember, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda TP-15;
16. Photocopy Risalah Lelang No.476/2016 tertanggal 26 April 2016, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda P-16;

17. Photocopy Laporan Penilaian Tanah, Bangunan dan Sarana Pelengkap atas Properti, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda P-17;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Photocopy Akad Pembiayaan Murabahah No. 65 tanggal 12 Desember 2013 yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T I-1;
2. Photocopy Sertifikat Hak Milik nomor 297/Sumberrejo beralamat Desa Sumber Rejo, Kecamatan Tikung, Kabupaten Lamongan, seluas 1.407 M2, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T I-2;
3. Photocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 1512/2014 tertanggal 23 Juli 2014, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T I-3;
4. Photocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 628/2014 tertanggal 14 Maret 2014, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T I-4;
5. Photocopy Surat Peringatan No. BMS/SBY-LMG/2511215 Tanggal 14 Desember 2015 perihal surat peringatan I, Surat No. BMS/SBY-LMG/26702216, tanggal 19 Februari 2016 perihal surat peringatan II dan surat No. BMS/SBY-LMG/27002216 tanggal 24 Februari 2016 perihal surat peringatan III, yang telah diberi meterai secukupnya serta

distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T I-5;

6. Photocopy Surat Permohonan Lelang I (pertama) kepada Tergugat II No. 10/ALU SBY/III/2016 tertanggal 15 Maret 2016, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T I-6;
7. Photocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang I (pertama) dari Tergugat II No. S-1246/WKN.10/KNL.01/2016 tertanggal 30 Maret 2016, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T I-7;
8. Photocopy Surat Permohonan Lelang I (pertama) Penggugat tertanggal 14 April 2016, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T I-8;
9. Photocopy Pengumuman Lelang I (pertama) Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 31 Maret 2016, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T I-9;
10. Photocopi Pengumuman Lelang kedua eksekusi hak tanggungan melalui surat kabar harian "Surya yang terbit di Surabaya, tertanggal 15 April 2016, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T I-10;
11. Photokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan No. 41/SKPT/IV/2016, tanggal 25 April 2016, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T I-11;

12. Photocopy Risalah Lelang No.476/2016 tertanggal 26 April 2016, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T I-12;
13. Photocopy Surat Permohonan Lelang Ulang kepada Tergugat II No. 04/ALU SBY/V/2016 tertanggal 3 Mei 2016 berikut lampiran keterangan hutang, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T I-13;
14. Photocopy Surat Pernyataan nilai limit lelang ulang tanggal 03 Mei 2016, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T I-14;
15. Photocopy Surat Pernyataan Lelang Ulang dari Tergugat II No. S-2083/WKN.10/KNL.01 /2016 tertanggal 9 Juni 2016, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T I-15;
16. Photocopy Pemberitahuan Lelang Ulang kepada Penggugat tertanggal 13 Juni 2016, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T I-16;
17. Photocopy Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian "Surya yang terbit di Surabaya, tertanggal 10 Juni 2016, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T I-17;
18. Photocopy Risalah Lelang No.650/2016 tertanggal 17 Juni 2016, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh

ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T I-18

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Photocopy Akad Pembiayaan Murabahah No. 65 tanggal 12 Desember 2013 yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T II-1;
2. Photocopy Sertifikat Hak Milik nomor 297/Sumberrejo beralamat Desa Sumber Rejo, Kecamatan Tikung, Kabupaten Lamongan, seluas 1.407 M2, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T II-2;
3. Photocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 1512/2014 tertanggal 23 Juli 2014, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T II-3;
4. Photocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 628/2014 tertanggal 14 Maret 2014, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T II-4;
5. Photocopy Surat Peringatan 1 No. BMS/SBY-LMG/2511215 Tanggal 14 Desember 2015 an. Ny. Tani dari Bank Mega Syariah KCP. Lamongan-Surabaya, tanggal 19 Februari 2016, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T II-5a;
6. Photocopy Surat Peringatan surat peringatan 2, Surat No. BMS/SBY-LMG/2670216 an. Ny. Tani dari Bank Mega Syariah KCP. Lamongan-Surabaya, tanggal 19 Februari 2016, yang telah diberi meterai

secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T II-5b;

7. Photocopy Surat Peringatan surat peringatan 3 No. BMS/SBY-LMG/2700216 tanggal 24 Februari 2016 an. Ny. Tani dari Bank Mega Syariah KCP. Lamongan-Surabaya, tanggal 19 Februari 2016, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T II-5c;
8. Photocopy Surat Permohonan Lelang Ulang No. 04/ALU SBY/V/2016 tertanggal 3 Mei 2016 dari Bank Mega Syariah KCP. Lamongan-Surabaya, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T II-6;
9. Photocopy Surat Pernyataan No. 05/ALU Surabaya/V/2016 tanggal 3 Mei 2016 an. PT. Bank Mega Syariah/Alu Surabaya, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T II-7;
10. Photocopy Surat Pernyataan No. 04/ALU Surabaya/V/2016 tanggal 3 Mei 2016 an. PT. Bank Mega Syariah/Alu Surabaya, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T II-8;
11. Photocopy Surat Pernyataan Harga Limit Lelang an. PT. Bank Mega Syariah/Alu Surabaya tanggal 3 Mei 2016 , yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T II-9;
12. Photocopy Keterangan Pendaftaran Tanah No. 41/SKP/IV/2016 tertanggal 25 April 2016, yang telah diberi meterai secukupnya serta

distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T II-10;

13. Photocopy Penetapan Jadwal Lelang Ulang No. 2083/WKN.10/KNL.01/2016 dari kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya/Tergugat II, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T II-11;
14. Photocopy Surat Pemberitahuan Lelang tanggal 13 Juni 2016 an. Ny. Tani dari PT. Bank Mega Syariah Regian Suarabaya/Tergugat I, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T I-12;
15. Photocopy Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian "Surya yang terbit di Surabaya, tertanggal 10 Juni 2016, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T I-13;
16. Photocopy Risalah Lelang No.650/2016 tertanggal 17 Juni 2016, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T II-14;
17. Photocopy Risalah Lelang No.476/2016 tertanggal 29 April 2016, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T II-15;
18. Photokopy PMK RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang telah diberi meterai secukupnya serta distempel Pos, yang oleh ketua majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian diberi tanda T II-16;

Bahwa telah diadakan pemeriksaan setempat pada tanggal 9 April 2019 terhadap obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 1.407 m² (seribu empat ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Sumber Rejo, Kecamatan Tikung, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur, sertifikat hak milik No. 297/Sumberrejo tanggal 21 Januari 1992, surat ukur no. 3710/1991 tanggal 5 Desember 1991, seluas 1.407 m² di atasnya terdapat bangunan rumah terdiri dari 1 ruang tamu, 4 kamar tidur, 1 ruang shalat dan terdapat bangunan tempat penggilingan padi;

Bahwa masing-masing Penggugat Mengajukan kesimpulannya pada tanggal 30 April 2019, Tergugat I mengajukan kesimpulan tertanggal 14 Mei 2019 dan Tergugat II dan para turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

Bahwa, untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka ditunjuk berita acara sidang perkara ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tertuang dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa memenuhi maksud Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan atas perkara ini, telah dilakukan mediasi oleh Dr. H. Ahmad Bisri Mustaqim, S.H., M.H. Hakim/wakil ketua Pengadilan Agama Lamongan berdasarkan laporannya tertanggal 22 Mei 2018, tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, maka majelis hakim terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi para Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan dalam eksepsinya bahwa Pengadilan Agama Lamongan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini (kompotensi Absolut) dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi absolut), maka berdasarkan pasal 136 HIR, Pengadilan harus mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan dalam eksepsinya, Pengadilan Agama Lamongan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini (kompotensi Absolut) sebagai berikut:

Hubungan hukum antara Tergugat I selaku bank dengan Penggugat selaku nasabah termaktub dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* no. 65 yang di buat di hadapan Hj. Siti Reynar, S.H., notaris di Lamongan pada tanggal 12 Desember 2013. Berdasarkan pasal 17 tentang penyelesaian perselisihan dalam akad tersebut telah disepakati adanya klausula arbitrase. Klausula arbitrase adalah Klausula dalam perjanjian antara para pihak yang mencantumkan adanya kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa yang timbul antara para pihak melalui proses arbitrase. Jika suatu perjanjian perselisihan kedua belah pihak sepakat akan diselesaikan di luar Pengadilan melalui jalur arbitrase. Secara lengkap berbunyi:

“.....Dalam penyelesaian sengketa sebagaimana pada ayat 2 tidak mencapai kesepakatan, maka pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Negeri Lamongan menurut peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut.....”.

Para pihak telah mengikatkan diri di atas penyelesaian sengketa melalui jalur arbitrase maka hal tersebut menghilangkan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa melalui Pengadilan

sebagaimana dikehendaki pada pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Yaitu:

“Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri”.

Meskipun hanya Penggugat dan Tergugat I yang mengikatkan diri dengan klausula arbitrase, sedang pihak-pihak yang lain dalam perkara *a quo* (Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I dan II) tidak termasuk dalam kesepakatan klausula arbitrase, akan tetapi keterkaitan pihak-pihak tersebut merupakan logis dari adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I tersebut sehingga adanya klausula arbitrase dalam akad antara Penggugat dan Tergugat I menjadi tolak ukur awal penyelesaian sengketa perkara *a quo* yang juga melibatkan pihak lain (Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I dan II);

Bahwa dengan adanya kesepakatan Para Pihak memilih forum penyelesaian sengketa melalui arbitrase, maka pengadilan sepanjang kesepakatan tersebut belum/tidak dibatalkan oleh pihak-pihak sendiri dengan kesepakatan tertulis sebagaimana ketentuan imperatif yang terkandung pada pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan alternatif Penyelesaian Sengketa yaitu:

“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat perjanjian arbitrase”.

Oleh karena perkara *a quo* adalah perkara sengketa ekonomi syari’ah dan pihak memilih forum penyelesaian sengketa melalui arbitrase maka kata Pengadilan Negeri dalam pasal-pasal tersebut di atas harus dibaca/ditafsirkan Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa Tergugat II mendalilkan eksepsinya sebagai berikut:

Gugatan Penggugat yang diajukan di Pengadilan Agama Lamongan adalah keliru, karena sebagaimana telah tertuang dalam *akad* Pembiayaan *Murabahah* nomor 65 tanggal 12 Desember 2013, bahwa Penggugat dan/atau suaminya telah mengikatkan diri dalam *akad murabahah* yang dimaksud.

Bahwa pasal 21-nya perjanjian dimaksud, telah disepakati bahwa kedua belah pihak yang berhutang memilih kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Lamongan, maka penyelesaian sengketanya melalui Pengadilan Negeri Lamongan

Dengan alasan hukum tersebut di atas maka Pengadilan Agama Lamongan secara Undang-Undang harus menyatakan dirinya tidak berwenang dalam memeriksa dan mengadili perkara ini;

Bahwa atas eksepsi tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan jawaban sebagai berikut:

Bahwa eksepsi tersebut tidak mempunyai dasar hukum yang benar oleh karena dalam hal perjanjian *akad Murabahah* yang menyangkut tentang penyelesaian sengketa ekonomi syariah haruslah diselesaikan di Pengadilan Agama dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri.

Bahwa kewenangan Peradilan Agama berdasarkan pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama dengan kewenangan memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan perkara ekonomi syariah. Pengaturan tentang kewenangan absolut Pengadilan Agama untuk menangani perkara Ekonomi Syariah khususnya bidang perbankan syariah dinyatakan secara tegas dalam:

- Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;

- Yurisprudensi putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012 yang menegaskan bahwa kewenangan penyelesaian tentang ekonomi syariah ada pada Pengadilan Agama.

Dengan demikian, sudah jelas berdasarkan Undang-Undang bahwa kewenangan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa perbankan syariah merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama dan tidak diselesaikan oleh peradilan lain karena melanggar prinsip yurisdiksi tersebut walaupun sudah diperjanjikan dalam kontrak/akad (*pacta sun servanda*), namun perjanjian yang dibuat harus tetap berdasar hukum dan tidak boleh melawan hukum, sehingga apabila ada klausula hak opsi masalah penyelesaian sengketa, maka secara otomatis itu menjadi gugur dan kembali ke peraturan umum yaitu kompetensi absolut Peradilan Agama;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi kewenangan absolut Pengadilan Agama dari Tergugat I dan Tergugat II, majelis berpendapat bahwa sengketa antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah sengketa mengenai *akad pembiayaan Murabahah* nomor 65 tertanggal 12 Desember 2013 antara Penggugat (debitur) dan Tergugat I (Kreditur) yang pada pokoknya Tergugat I telah melakukan proses lelang yang cacad hukum terhadap sertifikat Hak milik (SHM) No. 297, atas nama *almarhum* S. Lansir, suami Penggugat yang terletak di desa Grigis, RT. 02 RW. 05 Desa Sumber Rejo, Kecamatan Sarirejo dan harga penjualan obyek sengketa di bawah harga normal pasaran;

Menimbang, bahwa berdasarkan *akad pembiayaan Murabahah* nomor 65 tertanggal 12 Desember 2013, majelis berpendapat apabila terjadi sengketa, maka penyelesaiannya berpedoman pada pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama dengan

kewenangan memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan perkara ekonomi syariah, Jo. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah sebagaimana diatur pada bab IX pasal 55 ayat (1) yang berbunyi: *“Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama”*.

Menimbang bahwa, selanjutnya pada pasal 55 ayat (2) disebutkan: *“Dalam hal para pihak telah memperjanjikan sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad”*, sedangkan dalam penjelasan “yang dimaksud dengan penyelesaian sengketa dilakukan dengan isi akad adalah upaya sebagai berikut: a. Musyawarah; b. Mediasi perbankan; c. Melalui arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain; dan atau melalui Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum, namun dipertegas kembali pada pasal 55 ayat (3) disebutkan: *“Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah dan penegasan sengketa ekonomi syariah menjadi kewenangan Pengadilan di Lingkungan Peradilan Agama berdasarkan putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012 yang menegaskan bahwa kewenangan penyelesaian sengketa tentang ekonomi syariah ada pada Pengadilan Agama.*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka majelis berpendapat bahwa eksepsi kewenangan Tergugat I dan II tidak berdasarkan hukum, dan perkara ini merupakan kewenangan Pengadilan Agama.

Menimbang, bahwa adapun dalil eksepsi Tergugat I tentang adanya klausula Arbitrase pada pokok *akad pembiayaan Murabahah* nomor 65 tertanggal 12 Desember 2013 pada pasal 17 terkait dengan penyelesaian sengketa disebutkan sebagai berikut: *“Dalam penyelesaian sengketa sebagaimana pada ayat 2 tidak mencapai kesepakatan, maka pihak*

bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Negeri Lamongan menurut peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut, dan pada alenia selanjunya disebutkan: "Para pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri terhadap satu terhadap yang lain, bahwa pendapat hukum (legal opinion) dan/atau putusan yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Lamongan tersebut sebagai keputusan tingkat pertama dan tingkat terakhir", maka majelis berpendapat bukanlah perjanjian arbitrase sebagaimana dimaksud pada pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa disebutkan: *Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar Peradilan Umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa",* dalam perjanjiannya masih menyebut jalur litigasi melalui Pengadilan Negeri Lamongan, dan pada alinea lain disebutkan putusan yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Lamongan tersebut sebagai keputusan tingkat pertama dan tingkat terakhir;

Menimbang, bahwa apabila para pihak sepakat menyelesaikan melalui jalur arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa non litigasi, maka secara khusus dibuat perjanjian arbitrase secara tertulis dan secara tegas sebagaimana dimaksud pasal 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Yaitu:

"Undang-Undang ini mengatur penyelesaian sengketa atau beda pendapat antar para pihak dalam suatu hubungan hukum tertentu yang mengadakan perjanjian arbitrase yang secara tegas menyatakan bahwa semua sengketa atau beda pendapat yang timbul atau yang mungkin timbul dari hubungan hukum tersebut akan diselesaikan dengan cara arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa", namun pada pasal 17 *akad pembiayaan Murabahah* nomor 65, tidak secara tegas menyebut bahwa semua sengketa atau beda pendapat yang timbul atau yang

mungkin timbul dari hubungan hukum tersebut akan diselesaikan dengan cara arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa, tetapi menyebut melalui Pengadilan Negeri Lamongan dan tambahan klausula selanjutnya adalah putusan yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Lamongan tersebut sebagai keputusan tingkat pertama dan tingkat terakhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II menyangkut kewenangan Pengadilan Agama tidak terbukti berdasarkan hukum dan karenanya eksepsi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I menyangkut gugatan Penggugat Kabur (*obscuur Libel*) dengan dalil eksepsi mencampur adukkan antara gugatan wanprestasi dan gugatan melawan hukum dengan alasan Penggugat dalam gugatannya mendasarkan pada adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I selaku bank dan Penggugat selaku nasabah (dalil posita gugatan nomor 1 s/d 11) sebagaimana disepakati dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 65 yang di antaranya mengatur cidera janji (vide pasal 8 s/d 9 Akad Pembiayaan Murabahah No. 187), sementara Penggugat dalam posita mendalilkan tentang perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat mengajukan jawaban bahwa eksepsi tersebut tidak mempunyai dasar hukum yang jelas dan cenderung mengada-ada karena gugatan Penggugat tidak pernah mempermasalahkan tentang wanprestasi, tetapi secara tegas mempermasalahkan prosedur lelang yang telah dilakukan secara melanggar hukum baik secara prosedur yang jelas-jelas melanggar prinsip syariah sebagaimana dimaksud bukti P-1 serta adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat 1, Tergugat II dan Tergugat III yang telah melakukan tindakan konspirasi jahat, serta melakukan pembodohan publik dengan modus menyalahgunakan syariat agama laksana renteneir / lintah darat dengan cara menghalalkan segala cara, yang mana unsur riba

sangat melekat dalam modus yang dijalankan, yang mana secara jelas bertentangan dengan *akad Perjanjian Murabahah* yakni tujuan pokok akad dan kesepakatan, telah jelas bahwa Tergugat 1 melanggar prinsip pembiayaan *murabahah* yang berkaitan dengan obyek akad;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dalam gugatannya sudah secara jelas menggugat perbuatan melawan hukum terhadap prosedur lelang yang telah dilakukan secara melanggar hukum, maka majelis hakim berpendapat, eksepsi Tergugat I yang menyangkut *obscuur libel* dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I menyangkut gugatan Penggugat kurang pihak dengan dalil Penggugat dalam gugatannya adalah mempermasalahkan tentang isi dari *Akad Pembiayaan Murabahah* No. 65, tetapi ternyata Penggugat dalam gugatannya tidak menyertakan notaris/PPAT Hj. Siti Reynar, S.H. sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat mengajukan jawaban bahwa eksepsi tersebut tidak mendasar, oleh karena notaris adalah pejabat umum yang menjalankan kewajibannya selaku pejabat umum karena kewenangan yang dimilikinya sebagaimana diisyaratkan dalam Undang-Undang Jabatan Notarais, dan selain itu menggugat pihak lain untuk dijadikan pihak dalam gugatan Penggugat adalah hak sepenuhnya Penggugat karena Penggugat menganggap bahwa notaris bukanlah pihak yang berperkara sehingga terhadap kapasitas notaris selayaknya tidak perlu untuk dijadikan pihak Tergugat dalam perkara ini, tetapi cukup menjadikan Akta otentik yang dibuat notaris tersebut sebagai bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat menyangkut proses lelang dan harga obyek hak tanggungan dalam akad Pembiayaan *Murabahah* no. 65 yang jauh di bawah harga normal pasaran, maka majelis hakim berpendapat tidak ada

hubungan hukum antara Penggugat dengan notaris Hj. Siti Reynar, S.H. tersebut, sehingga eksepsi Tergugat I yang menyangkut kurang pihak dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I menyangkut gugatan Penggugat Daluwarsa (*Peremtoir Exeptione*) dengan dalil Penggugat dalam gugatannya mendasarkan pada adanya hubungan antara Tergugat I selaku bank dengan Penggugat selaku nasabah sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* No. 65, sementara hubungan hukum Tergugat I dengan Penggugat telah berakhir dengan telah dilaksanakannya Lelang Eksekusi atas agunan/jaminan berupa tanah dan bangunan yang terletak di desa Grigis, RT. 02 RW. 05 Desa Sumber Rejo, Kecamatan Sarirejo, Lamongan Jawa Timur dengan sertifikat Hak milik (SHM) No. 297/Sumberrjo, tanggal 21 Januari 1992 surat ukur No. 3710/1991 tanggal 5 Desember 1991 seluas 1.407 m² (seribu empat ratus tujuh meter persegi);

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat mengajukan jawaban bahwa eksepsi tersebut sangat tidak berdasar dan tidak relevan, gugatan ini diajukan sebagai bentuk perlawanan atas eksekusi yang dilakukan yang mana dasar dalam melakukan eksekusi tersebut adalah tentang adanya perbuatan melawan hukum yang akan dibuktikan dalam persidangan tentang pokok perkara nanti, yakni rekayasa proses lelang yang dilakukan secara melanggar hukum pula;

Menimbang, bahwa terlepas dari jawaban Penggugat tersebut di atas dan oleh karena Penggugat dalam gugatannya sudah secara jelas menggugat perbuatan melawan hukum terhadap prosedur lelang yang telah dilakukan secara melanggar hukum, maka majelis hakim berpendapat gugatan tersebut tidak kadaluarsa dan eksepsi Tergugat I dinyatakan tidak dapat diterima

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat I menyangkut Penggugat Gugatan Kepada Turut Tergugat I Salah Alamat (*Error In Persona*) dengan alasan:

- Bahwa dalam seluruh gugatannya, Penggugat menjelaskan hubungan hukum yang didasarkan adanya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas jelas tidak ada kaitannya antara hubungan hukum yang dibuat dengan diikutertakannya Turut Tergugat I dalam perkara *a quo*;
- Bahwa berdasarkan pasal 1320 *jo.* Pasal 1338 KUHPerdata, perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian;
- Bahwa hal ini sejalan pula dengan putusan MA. Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan: “....*Suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima*” (*vide* M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, hlm 115);
- Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, sudah jelas Turut Tergugat I tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum Penggugat dan Tergugat I yang didasarkan adanya perjanjian karena permasalahan dalam gugatan *a quo* timbul dari hubungan keperdataan antara Penggugat dan Tergugat I;
- Adanya hubungan hukum antara para pihak dalam gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa: “....”*Bahwa suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat....*”

- Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat I dalam gugatan *a quo*, maka Penggugat telah keliru menarik turut Tergugat I dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*);
- Bahwa dengan demikian terbukti gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I salah alamat, karena turut Tergugat I tidak ada kaitannya dengan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I yang didasarkan adanya perjanjian di antara mereka;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Turut Tergugat I tersebut, Penggugat mengajukan jawaban bahwa Undang-Undang Nomor 21 tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK), menyatakan secara tegas, terhitung sejak tanggal 31 Desember 2013, pengaturan dan pengawasan bank dilakukan oleh OJK. Dikarenakan kewenangan bank Indonesia akan fokus pada pengendalian inflasi dan stabilitas moneter, sehingga kewenangan dari Turut Tergugat I (OJK) adalah menetapkan sanksi administrative terhadap pihak-pihak yang melakukan pelanggaran perundang-undangan di bidang jasa keuangan, sehingga Penggugat tetap berkeyakinan yang memeriksa perkara ini kiranya menolak eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I tersebut;

Menimbang, Bahwa oleh karena pokok sengketa dalam perkara ini adalah menyangkut proses lelang dan harga obyek hak tanggungan dalam akad Pembiayaan *Murabahah* no. 65 yang jauh di bawah harga pasaran yang normal, maka majelis berpendapat, OJK. dalam perkara ini tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat karena disamping OJK. tidak terkait akad Pembiayaan *Murabahah* No. 65, juga tidak ada kaitannya dengan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II karena tugas OJK (Otoritas Jasa Keuangan) adalah melakukan pengaturan dan pengawasan bank berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 tentang

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan karenanya eksepsi Turut Tergugat I tersebut dapat dikabulkan;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi sepanjang relevan, secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap pula sebagai satu kesatuan yang utuh dalam pertimbangan pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah istri dari *almarhum S. Lansir* yang telah melakukan perjanjian/akad Pembiayaan *Murabahah* no. 65 yang di buat di hadapan Hj. Siti Reynar, S.H., notaris di Lamongan pada tanggal 12 Desember 2013, dan pinjaman Penggugat sebedar Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) dengan angsuran perbulan Rp. 4.600.000,- (empat juta enam ratus ribu rupiah) dengan jaminan sebidang tanah seluas 1.407 m² (seribu empat ratus tujuh meter persegi) dengan sertifikat Hak milik (SHM) No. 297, atas nama *almarhum S. Lansir*, suami Penggugat yang terletak di desa Grigis, RT. 02 RW. 05 Desa Sumber Rejo, Kecamatan Sarirejo, Lamongan. Pada angsuran ke 23, Penggugat mengalami kerugian dalam usaha sehingga pembayaran Penggugat macet dan angsuran tersisa sebanyak 9 kali dengan nilai total Rp. 65.346.620 (enam puluh lima juta tiga ratus empat puluh enam ribu enam ratus dua puluh rupiah). Kemudian, jaminan pinjaman Penggugat tersebut berupa Sebidang tanah yang terletak di desa Grigis, RT. 02 RW. 05 Desa Sumber Rejo, Kecamatan Sarirejo, Kab. Lamongan oleh dengan sertifikat Hak milik (SHM) No. 297, atas nama *almarhum S. Lansir* yang selanjutnya disebut obyek sengketa, dilelang oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I, akan tetapi terdapat kejanggalan atas proses lelang yang dilakukan karena Penggugat sama sekali tidak mendapatkan pemberitahuan, bertentangan dengan aturan

bank syariah serta Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama berkonspirasi melakukan perbuatan melawan hukum dengan bersama-sama aktif melakukan rekayasa lelang yang melanggar ketentuan lelang terhadap obyek jaminan. Tergugat III juga turut berperan aktif berbuat curang selaku pemenang lelang, sehingga patut apabila Pengadilan menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian materil maupun immateril terhadap Penggugat dengan konspirasi lelang yang direkayasa terhadap obyek jaminan secara melanggar hukum, yang telah menguntungkan Tergugat III secara curang, tetapi disatu sisi telah merugikan Penggugat selaku nasabah bank Mega Syari'ah, karenanya adalah sangat sesuai dengan hukum apabila pengadilan menyatakan proses lelang sebagaimana:

- Surat Ketetapan Lelang No. S-1246/WKN.10/knl.01/2015;
- Risalah lelang nomor 650/2016;
- Akta lelang nomor 650/2016;

Adalah batal dengan segala akibat hukumnya, selanjutnya Pengadilan memerintahkan kepada Tergugat II untuk melakukan proses lelang ulang atas obyek berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tangungan (APHT) secara terbuka dan sesuai prosedur hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I mengajukan jawaban yang pada pokoknya tidak membantah dalil Penggugat menyangkut bahwa Penggugat adalah istri dari *almarhum S. Lansir* yang telah melakukan perjanjian/akad Pembiayaan *Murabahah* no. 65 yang di buat di hadapan Hj. Siti Reynar, S.H., notaris di Lamongan pada tanggal 12 Desember 2013, dan pinjaman Penggugat sebesar Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) dengan angsuran perbulan Rp. 4.600.000,- (empat juta enam ratus ribu rupiah) dengan jaminan sertifikat Hak milik (SHM) No. 297, atas nama *almarhum S. Lansir*, suami Penggugat yang terletak di desa Grigis, RT. 02 RW. 05

Desa Sumber Rejo, Kecamatan Sarirejo, Lamongan. Pada angsuran ke 23, Penggugat mengalami kerugian dalam usaha sehingga pembayaran Penggugat macet dan angsuran tersisa sebanyak 9 kali dengan nilai total Rp. 65.346.620 (enam puluh lima juta tiga ratus empat puluh enam ribu enam ratus dua puluh rupiah), sebidang tanah yang terletak di desa Grigis, RT. 02 RW. 05 Desa Sumber Rejo, Kecamatan Sarirejo, Kab. Lamongan oleh dengan sertifikat Hak milik (SHM) No. 297, atas nama *almarhum* S. Lansir yang selanjutnya disebut obyek sengketa yang dilelang oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I. Namun demikian, Tergugat I, Tergugat II dan turut Tergugat I membantah bahwa proses yang dilakukan telah bertentangan dengan aturan dan secara bersama-sama melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian materil maupun immateril terhadap Penggugat dengan cara berkonspirasi melakukan lelang yang direkayasa dan curang terhadap obyek jaminan, yang telah menguntungkan Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat, pengakuan serta bantahan Tergugat I, Tergugat II dan turut Tergugat I tersebut, maka yang harus dibuktikan kedua belah pihak adalah dalil Penggugat yang dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II dan turut Tergugat I, sedang yang tidak dibantah (diakui) tidak perlu dibuktikan lagi karena sudah menjadi fakta hukum di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat dan dalil bantahan Tergugat I, Tergugat II dan turut Tergugat I, maka yang menjadi pokok sengketa adalah ***apakah proses lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek sengketa dengan sertifikat Hak milik (SHM) No. 297, atas nama almarhum S. Lansir, suami Penggugat yang terletak di desa Grigis, RT. 02 RW. 05 Desa Sumber Rejo, Kecamatan Sarirejo, Lamongan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I sesuai ketentuan bank syariah dan apakah lelang yang***

dilakukan Tergugat II sesuai prosedur aturan yang ada (tanpa rekayasa dan kecurangan) dan sesuai dengan asas-asas lelang ?

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jawab dan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, maka dalam perkara ini majelis hakim menerapkan beban pembuktian berimbang sesuai dengan pasal 163 HIR dan pasal 1865 KHUPerdata (BW), yakni: *“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain orang lain, menunjuk suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”;*

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok masalah dalam perkara ini adalah proses lelang terhadap obyek sengketa yang menjadi hak tanggungan hutang, maka majelis memandang perlu memahami terdahulu tentang pengertian lelang, perinsip-perinsip lelang serta aturan yuridisnya yang menjadi pedoman dari pelaksanaan lelang;

Menimbang, bahwa pengertian lelang berdasarkan pasal 1 ayat (1) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang disebutkan bahwa 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 pengumuman lelang;

Menimbang, bahwa dari pengertian tersebut di atas, dipahami unsur-unsur lelang sebagai berikut:

1. Penjualan barang kepada masyarakat umum dan dilakukan di muka umum;
2. Didahului pengumuman lelang untuk peserta lelang/peminat lelang;
3. Dilakukan oleh dan atau di hadapan pejabat lelang dan oleh karenanya dibuatkan risalah lelang;
4. Dilakukan penawaran semakin meningkat atau menurun;
5. Pencapaian nilai tertinggi;

Menimbang, bahwa aturan yang menjadi pedoman lelang adalah PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang;

Menimbang, bahwa asas-asas lelang adalah:

1. Asas keterbukaan, dimaksudkan agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama mengikuti lelang sesuai dengan aturan yang berlaku. Karenanya, setiap lelang didahului pengumuman lelang. Asas ini untuk mencegah terjadi rekayasa lelang antara pihak-pihak yang terkait dan mencegah terjadinya praktek korupsi, kolusi dan nepotisme (pasal 1 ayat 3 UU Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bebas Dari Korupsi, Kolusi Dan Nepotisme). Penjabarannya, diatur pada pasal 1 ayat (3) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang disebutkan: "*Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan*";
2. Asas keadilan mengandung pengertian bahwa proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini mencegah terjadinya keperpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya kepada kepentingan penjual, khusus menyangkut lelang eksekusi. Penjabaran asas ini, diatur tentang adanya larangan pihak-pihak tertentu menjadi peserta lelang yang diatur pada pasal 77 PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 dan penentuan limit berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan. Hal tersebut dijabarkan pada pasal 44 ayat (3) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016, yakni penegasan penentuan limit dengan metode yang dapat dipertanggung jawabkan, agar pihak terutama pemilik obyek jaminan tidak dirugikan dan mendapatkan keadilan harga yang ditentukan oleh penjual;

3. Asas kepastian hukum, menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akte otentik. Risalah lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan pejabat lelang untuk mempertahankan hak, melaksanakan hak dan kewajiban. Kewajiban membuat risalah lelang diatur pada pasal 85 ayat (1) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016;
4. Asas Efisiensi, menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya ringan/relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan. Pembeli/pemenang disahkan pada saat itu juga.
5. Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggung jawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang;

Menimbang, bahwa setiap lelang yang dilakukan haruslah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang dan ketentuan tersebut sebagai penjabaran dari asas-asas lelang. Oleh karenanya yang dipertimbangkan oleh majelis hakim adalah, apakah proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I terhadap obyek lelang sebidang tanah seluas 1.407 m² (seribu empat ratus tujuh meter persegi) di atasnya berdiri sebuah bangunan tempat penggilingan padi dengan sertifikat Hak milik (SHM) No. 297, atas nama almarhum S. Lansir, suami Penggugat yang terletak di desa Grigis, RT. 02 RW. 05 Desa Sumber Rejo, Kecamatan Sarirejo, Lamongan, telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan telah sesuai dengan asas-asas lelang tersebut;

Menimbang, bahwa dalil-dalil Penggugat pada pokoknya disimpulkan bahwa terdapat kejanggalan dan adanya konspirasi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat merugikan Penggugat karena:

1. Tergugat I melanggar ketentuan aturan Bank Syariah;
2. Penggugat sama sekali tidak pernah menerima pemberitahuan lelang dari Tergugat I maupun Tergugat II tentang lelang yang dilakukan hingga proses lelang selesai;
3. Lelang dilakukan tanggal 17 Juni, namun Pengumuman lelang dilakukan tanggal 22 Juni 2016 dan tidak jelas di koran apa;
4. Tergugat III turut aktif melakukan rekayasa lelang dan perbuatan curang dengan melakukan konspirasi dan akumulasi perbuatan melawan hukum;
5. Kerugian materil karena obyek jaminan nilai harga pasaran kurang lebih Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar), tetapi dilelang dengan harga Rp. 74.795.000,- (tujuh puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah prosedur lelang tidak sesuai dengan ketentuan bank syariah, adanya kecurangan dan rekayasa lelang serta harga obyek jaminan sangat jauh dibawah harga pasaran, maka majelis akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan yang diajukan oleh para pihak dalam sidang, yakni tentang prosedur lelang yang melanggar ketentuan aturan Bank Syariah, adanya kecurangan dan rekayasa lelang serta harga obyek jaminan sangat jauh dibawah harga pasaran yang nantinya akan dinilai berdasarkan peraturan yang berlaku dan asas-asas lelang, sehingga terhadap bukti yang diajukan oleh para pihak yang tidak ada relevansi dengan pokok permasalahan dalam perkara ini, tidak akan dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa terkait dengan permasalahan pertama, yakni Tergugat I melanggar ketentuan Bank Syariah akan dipertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan 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 tersebut*”.
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah mengikatkan diri dengan perjanjian yang telah diperjanjikan sebagaimana bukti T I-1 dan T II-1. Oleh sebab itu, Penggugat dan Tergugat I terikat dengan perjanjian yang telah dibuat berdasarkan Firman Allah S. Al-Maidah ayat (1):

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءٰمَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ^ج

Terjemahannya: *Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu....*

- Bahwa pada pasal 1338 ayat (1) Buergerlijk Wetboek (BW) menegaskan bahwa semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga apabila terjadi permasalahan menyangkut perjanjian tersebut, Penggugat dan Tergugat I harus berpedoman pada perjanjian yang telah dibuat, yakni *Akad Murabahah* nomor 65 tanggal 12-12-2013;
- Bahwa oleh karena berdasarkan fakta hukum di persidangan terbukti Penggugat telah cidera janji, maka Tergugat I selaku kreditor hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi dengan menjual lelang obyek jaminan, yakni Tergugat I melakukan *parate eksekusi* sebagaimana dimaksud pasal 5 Undang-Undang

Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dengan tegas dinyatakan bahwa kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan *parate eksekusi*.

- Bahwa pada Sertikat Hak Tanggungan (bukti T 1-3 dan T II-3) mencantumkan irah-irah “***Demi Keadilan Berdasakan Ketuhanan Yang Maha Esa***”;
- Bahwa pada pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, ditegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sepanjang di dalamnya menyebut irah-irah “***Demi Keadilan Berdasakan Ketuhanan Yang Maha Esa***” sehingga, apabila debitur cidera janji, maka obyek jaminan yang tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan dapat di eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang berkekuasaan hukum tetap, Melalui tatacara dan dengan menggunakan *parate Eksekusi* sesuai dengan hukum acara perdata;
- Bahwa oleh karenanya, tindakan Tergugat I melakukan *parate eksekusi* terhadap obyek jaminan sebagaimana bukti T I-2 dan T II-2 dengan perjanjian/ *Akad Murabahah* nomor 65 tanggal 12-12-2013 dan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menurut majelis, tidak termasuk kategori tindakan bertentangan aturan bank syariah;

Menimbang, bahwa tentang permasalahan kedua, yakni Penggugat sama sekali tidak pernah menerima pemberitahuan lelang dari Tergugat I maupun Tergugat II tentang lelang yang dilakukan hingga proses lelang selesai. Terkait dengan permasalahan kedua tersebut, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan surat bukti T I-16 dan T II-12, dan isi dari bukti tersebut menjelaskan surat pemberitahuan lelang ulang kepada S. Langsir tertanggal 13 Juni 2016, namun tidak terdapat bukti yang menjelaskan

tanggal diterimakan pemberitahuan tersebut kepada debitur dalam perkara *a quo* (S. Langsir) sebagai pemilik obyek hak tanggungan;

Menimbang, bahwa terkait dengan permasalahan ketiga, yakni tidak diketahui di surat kabar mana diumumkan, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

- Berdasar berdasarkan pasal 53 ayat (1) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, bahwa pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar yang terbit dan/atau beredar di kota atau Kabupaten tempat barang berada;
- Bahwa dengan berpedoman pada pasal 53 ayat (1) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat I (bank Mega Syariah) mempunyai kewajiban mengumumkan rencana lelang untuk memenuhi asas publisitas, yakni agar lelang yang akan dilakukan diketahui semua orang termasuk Penggugat. Dalam perkara *aquo*, Tergugat I telah mengumumkan rencana lelang tersebut pada harian Surya terbit di Surabaya tanggal 10 Juni 2016 (bukti T I-17 dan T II-13). Berdasarkan ketentuan tersebut, pengumuman lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui koran Surya yang terbit di surabaya, menurut majelis kurang memenuhi azas publisitas yang berakibat tidak adanya peminat lelang, sehingga tidak ada persaingan harga tertinggi dan pada akhirnya hanya satu peserta lelang sekaligus ditetapkan sebagai pemenang lelang dengan harga yang sangat jauh dibawah nilai harga pasar berdasarkan bukti P-18. Hal tersebut menyebabkan adanya ketidakadilan harga yang diterima oleh debitur. Seharusnya Tergugat I mengumumkan rencana lelang obyek tanggungan di koran yang terbit dan atau berolah lebih banyak beredar di Kabupaten Lamongan, agar masyarakat umum, khususnya warga Kabupaten Lamongan mengetahuinya;

Menimbang, bahwa terkait dengan permasalahan keempat, yakni Tergugat III turut aktif melakukan rekayasa lelang dan perbuatan curang

dengan melakukan konspirasi dan akumulasi perbuatan melawan hukum akan dipertimbangkan sebagai berikut:

- Tergugat III (Arif Handoko, S.E., S.H., M.Hum.), pada bukti T I-18 dan T II-15 tertulis pekerjaannya sebagai wiraswasta beralamat di Tulung Agung II no. 20 Rt/Rw 007/004, Kel. Gundih, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya adalah pemenang lelang, sementara Penggugat mengajukan P-12 berupa Surat Pemberitahuan Hak Milik Atas Hasil Lelang, dan dari bukti P-12 tersebut tergambar dari kop surat, dengan alamat yang sama an. Arif Handoko, S.E., S.H., M.Hum. (Tergugat III) tertulis Advokat, sehingga majelis berkesimpulan bahwa Tergugat III adalah seorang advokat. Pada pasal 77 ayat 1 huruf (i) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 disebutkan bahwa pengacara/Advokat termasuk pihak-pihak yang dilarang menjadi peserta lelang. Dengan demikian majelis berpendapat, lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dengan menetapkan pemenang lelang adalah Tergugat III yang berprofesi sebagai Advokat melanggar pasal 77 ayat 1 huruf (i) tersebut. Dengan demikian, proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dengan menetapkan Tergugat III sebagai pemenang lelang, cacad hukum;

Menimbang, bahwa terkait dengan permasalahan kelima, yakni Kerugian materil karena obyek jaminan nilai harga pasaran kurang lebih Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar), tetapi dilelang dengan harga Rp. 74.795.000,- (tujuh puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu rupiah) akan dipertimbangkan sebagai berikut;

- Bahwa pada pasal 44 ayat (3) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan: "*Panaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dipertanggungjawabkan oleh Penjual...*" yang dalam perkara ini, Tergugat I telah menetapkan harga limit obyek jaminan sebesar Rp.

80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) sebagaimana bukti T I-14 dan T II-9;

- Bahwa Penggugat mengajukan bukti P-18 berupa laporan penilaian obyek sengketa dari Kantor Jasa Penilaian Publik Sugianto Prasodjo dan Rekan dengan wilayah kerja KJPP. adalah Negara Kesatuan Indonesia yang dilakukan pada tanggal 20 Februari 2019 dan menyimpulkan nilai pasar sejumlah Rp. 800.950.000,- (delapan ratus juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) dengan rincian:
 - a. Tanah seluas 1407 M2 senilai Rp. 492.450.000,-
 - b. Bangunan seluas 314 M2 senilai Rp. 304.000.000,-
 - c. Sarana pelengkap Rp. 4.500.000,-
- Bahwa dari bukti P-18 yang diajukan Penggugat dibandingkan dengan T I-14 dan T II-9 yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II, majelis berpendapat bahwa terlampau jauh (sangat rendah) perbedaan nilai limit yang ditetapkan Tergugat I, baik nilai limit pada lelang pertama maupun nilai limit pada lelang kedua, sementara Tergugat I tidak mengajukan bukti tentang metode yang digunakan untuk penetapan nilai limit yang dapat dipertanggung jawabkan tersebut, sehingga dengan penetapan limit oleh Tergugat I yang sangat rendah dibanding nilai pasar mengakibatkan debitur dalam perkara *aquo* tidak mendapatkan keadilan harga obyek hak tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 112/K/Pdt/1997 tanggal 20 April 1999 pada pokoknya bahwa pelelangan dapat dibatalkan atas alasan harga lelang jauh lebih rendah dari nilai obyek jaminan;

Menimbang, bahwa pada bukti P-13, T I-2 dan T II-2 tertulis obyek sengketa yang menjadi hak tanggungan tertulis suatu tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan tempat penggilingan padi seluas 1.407 m2 (seribu empat ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Sumber Rejo, Kecamatan Tikung, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur, sementara

pada bukti T I-18 dan T II-15 disebutkan obyek lelang adalah sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang terletak di atasnya, seluas 1.407 m² (seribu empat ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Sumber Rejo, Kecamatan Tikung, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur, akan tetapi Berdasarkan pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 9 April 2019 ditemukan selain, bangunan tempat penggilingan padi yang berada diatas sebidang tanah obyek jaminan tersebut, terdapat juga bangunan rumah batu permanen yang terdiri dari 1 ruang tamu, 4 kamar tidur dan 1 ruang shalat, sehingga obyek yang di lelang berbeda dengan yang yang diperjanjikan dalam *Akad Murabahah* nomor 65 tanggal 12-12-2013. Hal ini pula menurut majelis merugikan pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum yang dikemukakan di atas, maka majelis berpendapat Penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatannya sebagian, sementara Para Tergugat dipandang tidak mampu membuktikan dalil sangkalannya sebagian;

Menimbang, bahwa bahwa oleh karena itu akan dipertimbangkan keseluruhan *petitum* Penggugat tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terkait *petitum* nomor 1 yang Menyatakan Pengadilan Agama Lamongan berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbang sebelumnya dalam eksepsi, maka *petitum* nomor 1 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait *petitum* No. 2 yang pada pokoknya memohon agar gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, akan tetapi *petitum* terkait dengan *petitum- petitum* selanjutnya, maka akan dipertimbangkan pada akhir putusan ini;

Menimbang, bahwa terkait *petitum* No. 3 Menyatakan bahwa Tergugat I telah melanggar UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan

Syari'ah khususnya tentang pembiayaan dengan *akad murabahah*, akan tetapi acuan dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan dalam perkara *aquo* adalah *Akad Murabahah* nomor 65 tanggal 12-12-2013, maka *petitum* tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan *petitum* No. 4, majelis lebih dahulu mempertimbangkan *petitum* No. 8 sebagai berikut:

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum dirumuskan pada Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan : "*tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*;

Menimbang terlebih dahulu, bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam perspektif hukum perdata berdasar pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, maka menurut teori hukum, perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang. Dengan perkataan lain melawan hukum ditafsirkan sebagai melawan undang-undang (PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang), dan atau bertentangan dengan azas-azas dalam perkara *aquo* dimaksud adalah azas-azas lelang, yakni azas keterbukaan, keadilan, kepastian hukum, efisiensi dan akuntabilitas;
2. Harus ada kesalahan, baik yang dapat diukur secara objektif (pelaku adalah orang yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum) maupun subjektif (pelaku dapat mengetahui akibat-akibat dari perbuatannya).
3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan, baik dalam bentuk kerugian materil maupun moril;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti (bukti T I-17 dan T II-13) pengumuman lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui koran Surya yang terbit di Surabaya, tidak mencerminkan adanya keadilan bagi deditur dan tidak sejalan maksud dari ketentuan ketentuan pasal 53 ayat (1) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang untuk mengumumkan pada koran yang terbit Kabupaten/kota tempat obyek eksekusi agar masyarakat setempat mengetahuinya dalam hal ini masyarakat umum, khususnya warga Kabupaten Lamongan mengetahuinya untuk memenuhi asas publisitas, mengingat terdapat koran terbit di Kabupaten Lamongan, yakni misalnya Radar Lamongan, bagian dari harian Jawa Pos, sehingga kenyataannya hanya satu peserta lelang sekaligus ditetapkan sebagai pemenang lelang;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang telah dipertimbangkan di atas, maka terbukti proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II pada

tanggal 17 Juni 2015 memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dan karena proses lelang tersebut dinyatakan cacat hukum dan *petitum* nomor 8 tentang perbuatan melawan hukum dalam gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait Kerugian materiil sebesar Rp. 1.925.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah) dan Kerugian immateriil sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah), maka majelis berpendapat tuntutan ganti rugi materiil dari Penggugat cukup dengan melakukan lelang ulang kembali secara terbuka untuk umum dengan prosedur yang sesuai ketentuan yang berlaku. Adapun kerugian immateriil sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) sebagai akibat terjadi proses lelang dinyatakan tidak dapat diterima karena proses eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai konsekwensi cidera janji yang dilakukan oleh *almarhum* suami Penggugat berdasarkan perjanjian *Akad Murabahah* nomor 65 tanggal 12-12-2013;

Menimbang, bahwa terkait *petitum* No. 4 Menyatakan bahwa proses lelang yang berdasarkan Surat ketetapan lelang No. S-1246/WKN.10/KNL.01/2015, Risalah lelang nomor 650/2016, Akta lelang nomor 650/2016 adalah cacat hukum dan batal dengan segala akibat hukum yang ditimbulkan, dan oleh karena telah dipertimbangkan bahwa proses lelang dalam perkara *aquo* cacat hukum, maka *petitum* tersebut patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait *petitum* No. 5 Menyatakan peralihan hak dalam sertifikat Hak milik Nomor. 297/ Desa Sumberrejo, dari atas nama S. Langsir menjadi atas nama Tergugat III dengan dasar Akta lelang nomor 650/2016 adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya, dan oleh karena telah dipertimbangkan bahwa proses lelang

dalam perkara *aquo* cacad hukum, maka petitum tersebut patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait *petitum* No. 6 Menyatakan, memerintahkan kepada turut Tergugat II untuk mencoret nama Tergugat III dalam sertifikat hak milik Nomor. 297/ Desa Sumberrejo dan selanjutnya mengembalikan nama S. Langsir sebagaimana semula, dan oleh karena telah dipertimbangkan bahwa proses lelang dalam perkara *aquo* cacad hukum, maka petitum tersebut patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait *petitum* No. 7 Memerintahkan kepada Tergugat II untuk melakukan proses lelang ulang atas obyek jaminan milik Penggugat secara terbuka dan sesuai prosedur hukum dan oleh karena telah dipertimbangkan bahwa proses lelang dalam perkara *aquo* cacad hukum, maka petitum tersebut patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait *petitum* No. 9 Menyatakan, memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk mencabut izin operasional Bank Mega Syari'ah sebagai Bank Syari'ah, dan pada bagian eksepsi telah dipertimbangkan dengan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I, maka *petitum* tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terkait *petitum* No. 10 Menghukum Turut Tergugat I, turut Tergugat II untuk patuh terhadap isi putusan ini, dan oleh karena turut tergugat I tidak terkait dengan perkara *aquo*, maka Turut Tergugat I tidak dapat dihukum untuk menaati putusan ini. Adapun turut Tergugat II, oleh karena terkait dengan peralihan hak dalam sertifikat Hak milik Nomor. 297/ Desa Sumberrejo, dari atas nama S. Langsir menjadi atas nama Tergugat III dengan dasar Akta lelang nomor 650/2016 dan hal itu menjadi kewenangan Turut Tergugat II, maka sepatutnya turut Tergugat II dinyatakan untuk patuh terhadap putusan ini;

Menimbang, bahwa terkait *petitum* No. 11 Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, bahwa oleh karena terdapat indentitas yang berbeda dari Tergugat III berdasarkan bukti P-11 yang menyebabkan proses lelang ini mengandung cacad hukum, maka sepatutnya Tergugat III dihukum membayar biaya perkara ini bersama Tergugat I secara tanggung renteng, adapun Tergugat II tidak dapat dibebankan membayar biaya perkara ini karena berdasarkan pasal 17 ayat (3) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tentang sita jaminan hanya diuraikan dalam posita gugatan, tetapi tidak disebutkan dalam *petitum*, maka gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menyatakan tidak dapat diterima selebihnya;

Memperhatikan peraturan perundang-undangan terkait dan hukum syara' yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

Dalam Eksepsi:

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

Dalam pokok Perkara:

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

650/2016, Akta lelang nomor 650/2016 adalah cacat hukum dan batal dengan segala akibat hukum yang ditimbulkan;

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

Demikian putusan ini diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 28 Mei 2019 Masehi bertepatan dengan tanggal 23 Ramadhan 1440 Hijriyah, oleh kami Dr. Hj. Harijah D., M.H. sebagai Ketua Majelis, Drs. H. Ali Badaruddin, S.H., M.H. dan Dra. Hj. Lulu' Rodiyah masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut di atas dan dibantu oleh Koes Atmaja Utama, S.H.I., S.H., M.H sebagai Panitera Pengganti, dihadiri kuasa Penggugat, kuasa Tergugat I, Tergugat III, di luar hadirnya Tergugat II, dan Turut Tergugat I serta tanpa hadirnya Turut Tergugat II;

Hakim Anggota



Drs. H. Ali Badaruddin, S.H., M.H.



Ketua Majelis



Dr. Hj. Harijah D., M.H.

Hakim Anggota II



Dra. Hj. Lulu' Rodiyah

Panitera Pengganti



Koes Atmaja Utama, S.H.I., S.H., M.H

Perincian Biaya Perkara:

- | | | |
|------------------------------|-----|-------------|
| - Biaya Pendaftaran | Rp. | 30.000,- |
| - Biaya Proses | Rp. | 50.000,- |
| - Biaya Panggilan | Rp. | 7.224.000,- |
| - Biaya Pemeriksaan setempat | Rp. | 1.060.000,- |
| - PNBPPemeriksaan setempat | Rp. | 10.000,- |
| - Biaya Redaksi | Rp. | 10.000,- |
| - Biaya Meterai | Rp. | 6.000,- |
| Jumlah | Rp. | 8.390.000,- |
- (delapan juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah)