

# PUTUSAN

Nomor 0089/Pdt.G/2014/PA.Mr.



## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA PENGADILAN AGAMA MOJOKERTO

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

Nama SUHARTONO, umur 52 tahun, agama Islam, tempat tinggal Dusun Glatik RT 004 RW 002 Desa Watesnegoro Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto, selanjutnya disebut Penggugat I ;

Nama PUJI ASTUTIK, umur 51 tahun, agama Islam, tempat tinggal Dusun Glatik RT 004 RW 002 Desa Watesnegoro Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto, selanjutnya disebut Penggugat II ;

Penggugat I dan Penggugat II adalah suami isteri sesuai dengan Kutipan Akta Nikah Nomor 05/05/IV/1989, selanjutnya disebut Para Penggugat ;

melawan

1. PT BANK MEGA SYARIAH (d/h PT BANK SYARIAH MEGA INDONESIA), yang berkedudukan di Menara Mega Syariah Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 19 A Jakarta 12950 (d/h Jl. Kapten Tendean Kav. 12 - 14 A Jakarta 12790) cq. PT BAK MEGA SYARIAH KCP Mojosari (d/h MEGA MITRA SYARIAH Unit Mojosari), berkedudukan di Jl. Gajah Mada No. 5 E Kecamatan Mojosari Kabupaten Mojokerto, Jawa Timur, selanjutnya disebut Tergugat ;
2. PEMERINTAH RI cq. Departemen Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo, beralamat di Jl. Erlangga No. 161 Sidoarjo, selanjutnya disebut Turut Tergugat I ;
3. Nama KASIH PUJI ASTUTI (Pemenang Lelang), yang dahulu beralamat di Jl. Kebraon Manis Tengah I/26 Kelurahan Kebraon

Kecamatan Karang Pilang Kota Surabaya, namun sekarang tidak diketahui alamatnya secara pasti baik di wilayah Republik Indonesia maupun di luar negeri, selanjutnya disebut Turut Tergugat II ;

Pengadilan Agama tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara ;

Telah mendengar keterangan para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I di depan sidang ;

### **DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 19 Pebruari 2014 telah mengajukan gugatan perkara Ekonomi Syari'ah, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Mojokerto dalam register perkara Nomor 0089/Pdt.G/2014/PA.Mr. tanggal 19 Pebruari 2014, dengan dalil dan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa antara para Penggugat dan Tergugat mempunyai hubungan hukum berdasarkan akad pembiayaan Murabahah No. 25 tanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Dwi Rossulliaty, SH dan akad Wakalah No. 005/WAKALAH/M2S.MJK/X/08 tanggal 31 Oktober 2008 juga dibuat di hadapan Notaris Dwi Rossulliaty, SH beralamat di Jalan Brawijaya No. 164 Kecamatan Pungging Mojokerto, Telp. (0321) 597162/591896 ;
2. Bahwa dalam akad tersebut nilai pinjaman sebesar Rp 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) untuk modal usaha pembelian gabah, yang mana pengembalian disepakati dalam jangka waktu 60 (enam puluh) bulan dan sebagai agunan adalah :
  1. SHM No. 583 an. Puji Astutik, tanah seluas 2977 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Watesnegoro Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto – Jawa Timur ;
  2. SHM No. 584 an. Puji Astutik, tanah seluas 2042 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Watesnegoro Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto – Jawa Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah utara : PT Jabes Sejati ;
    - Sebelah timur : Tanah kosong milik Puji Astutik ;
    - Sebelah selatan : Jalan kampung ;

- Sebelah barat : Tanah kosong milik Pitono ;
3. SHM No. 585 an. Puji Astutik, tanah seluas 1861 m2 yang terletak di Desa Watesnegoro Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto – Jawa Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah utara : Tanah kosong milik Puji Astutik ;
  - Sebelah timur : Tanah kosong milik Muderika ;
  - Sebelah selatan : Jalan kampung ;
  - Sebelah barat : Tanah kosong milik Sri Mukti ;
3. Bahwa yang mendasari para Penggugat bersedia melakukan akad pembiayaan Murabahah kepada Tergugat karena Penggugat masih satu aqidah, selain itu tujuan utama dari pendirian lembaga keuangan berlandaskan syariah yang merupakan upaya kaum muslimin untuk mendasari segenap aspek kehidupan ekonominya berdasarkan Al-Qur'an dan As-Sunnah ;
4. Bahwa pada awalnya, ketika mulai mengangsur pertama pada bulan Oktober 2008 sampai bulan Juli 2009, pembayarannya sangat lancar, karena usahanya maju pesat dan sudah membayar Rp 122.000.000,- (seratus dua puluh dua juta rupiah) ;
5. Bahwa sejak bulan Juli 2009, usaha para Penggugat mulai surut karena semakin banyak pesaing, sehingga para Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajiban secara maksimal, namun demikian para Penggugat masih beritikad baik dan berusaha sekuat tenaga untuk memenuhi kewajiban, terbukti dengan pembayaran terakhir pada tanggal 31 Juli 2009 ;
6. Bahwa berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum terutama dalam pasal 1 poin 25 tentang Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya yang dilakukan antara lain melalui :
- 1. Penurunan suku bunga kredit ;
  - 2. Perpanjangan jangka waktu kredit ;
  - 3. Pengurangan tunggakan bunga kredit ;

4. Pengurangan tunggakan pokok kredit ;
5. Penambahan fasilitas kredit, dan/atau ;
6. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara ;

Tetapi hal tersebut tidak pernah ditawarkan oleh Tergugat meskipun para Penggugat sudah memintanya beberapa kali kepada Kepala Cabang Bank Mega Syariah di Mojosari Mojokerto ;

7. Bahwa berdasarkan pasal 55 ayat 2 tentang penyelesaian sengketa Perbankan Syariah adalah sebagai berikut :
  1. Musyawarah ;
  2. Mediasi perbankan ;
  3. Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain ;

Tetapi hal tersebut juga tidak pernah disampaikan kepada para Penggugat atau karena para Penggugat orang awam sehingga aturan-aturan yang semestinya ada tidak dipakai ;

8. Bahwa dalam isi perjanjian pembiayaan akad Murabahah No. 25 tanggal 30 Oktober 2008 Pasal 9 ayat 1 dan 2 tentang penyelesaian sengketa dan akad Wakalah No. 005/WAKALAH/M2S.MJK/X/08 tanggal 31 Oktober 2008 Pasal 6 ayat 1, 2, 3, 4, 5, dan 6, juga tidak pernah dilakukan ;
9. Bahwa tanpa mengindahkan aturan-aturan atau pasal-pasal tersebut di atas, Tergugat langsung mengirimkan surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, yang intinya agunan akan dilelang di KPKNL Sidoarjo ;
10. Bahwa pada saat Tergugat mengirimkan surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang yang diselipkan di bawah pintu, para Penggugat tidak berada di rumah melainkan berada di rumah anak di Kota Malang, sehingga jelas membuat para Penggugat tidak mengetahui dan tidak bisa hadir dalam pelaksanaan lelang tersebut ;
11. Bahwa berdasarkan UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, pada Pasal 20 ayat 3 : "Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak

tanggung kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan". Jelas para Pengugat disini sangat keberatan atas lelang yang dilakukan oleh Tergugat ;

12. Bahwa seharusnya Tergugat bisa dengan bijaksana memberi kesempatan dan menawarkan kepada para Penggugat untuk menjual sendiri aset tersebut untuk melunasi kewajiban para Penggugat terlebih lagi Tergugat adalah Bank Syariah yang berprinsip bagi hasil ;
13. Bahwa Bank Mega Syariah sangat tidak manusiawi dalam menyelesaikan kredit macet para Penggugat, karena pengalaman para Penggugat di Bank BRI Konvensional, mereka memberi kesempatan kepada para Penggugat untuk menjual sendiri salah satu aset para Penggugat yang dijadikan jaminan untuk menutupi kredit macet para Penggugat. Sehingga dengan terjualnya satu aset saja sudah cukup menutupi kredit macet tersebut. Dengan demikian Bank BRI Konvensional sesungguhnya lebih syariah daripada Bank Mega Syariah, karena dalam prakteknya sangat tidak manusiawi tidak memikirkan kerugian yang sangat besar dari para Penggugat (sangat liberal yang penting untung sendiri, sangat jauh dari prinsip syariah) ;
14. Bahwa berdasarkan surat yang ditulis tangan oleh Bpk Suprpto (pegawai Tergugat) hutang para Penggugat hanya Rp 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah). Berapa sebenarnya hutang para Penggugat pada Tergugat tidak pernah disampaikan secara formal kepada para Penggugat ;
15. Bahwa pada bulan Juni 2012, para Penggugat pernah mencoba mencarikan calon pembeli aset para Penggugat tersebut yaitu Bpk. Robi Irawan Wiratama dan isterinya, Titin, yang beralamat di Desa Palem Kecamatan Gempol. Calon pembeli tersebut para Penggugat hadapkan pada Bpk. Suprpto, mereka bersedia membeli aset para Penggugat dengan harga per meter Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah). Dengan demikian jika dikalikan dengan aset para Penggugat akan mencapai nilai

lebih kurang Rp 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah). Hanya saja waktu itu calon pembeli mohon waktu beberapa bulan, namun Bpk. Suprpto tidak menanggapinya ;

16. Bahwa beberapa kali datang orang suruhan PT Jabes Sejati di Desa Watesnegoro ingin membeli aset para Penggugat dengan harga per meter Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;
17. Bahwa dari hasil lelang tersebut, para Penggugat mendapat informasi terjual dengan harga Rp 367.711.100,- (tiga ratus enam puluh tujuh juta tujuh ratus sebelas ribu seratus rupiah), jelas harga tersebut jauh lebih murah dari harga pasaran yang mencapai Rp 1.720.000.000,- (satu milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah). Karena berdasarkan Surat Keterangan dari Kepala Desa Watesnegoro Bpk. Rudi Mulyani, SE, Nomor 580/11/416.311-18/2013 tanggal 15 November 2013, harga pasar aset para Penggugat yang telah bersertifikat tersebut per meter mencapai Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) :
  - SHM No. 583 luas tanah 2977 m2
  - SHM No. 584 luas tanah 2042 m2
  - SHM No. 585 luas tanah 1861 m2Sehingga berjumlah 6880 m2 X Rp 250.000,- = Rp 1.720.000.000,-
18. Bahwa penjualan yang dilakukan Tergugat terindikasi penuh rekayasa, karena berdasarkan informasi pemenang lelang harga yang dibayar mencapai lebih dari Rp 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah). Walaupun harga ini masih jauh dari harga yang layak untuk aset para Penggugat yang dijadikan jaminan pada Tergugat tersebut. Hal ini sejalan dengan telepon dari Bpk. Ismail Marzuki, bahwa seluruh aset para Penggugat telah ada yang menawar Rp 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), namun waktu itu para Penggugat mengatakan 'jangan dulu' karena ada yang menawar dengan harga per meter Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ;
19. Bahwa Tergugat kuat diduga melakukan manipulasi tersebut, terbukti beberapa kali melalui somasi para Penggugat, Tergugat tidak pernah

memberikan informasi yang jelas dan terang tentang berapa sesungguhnya nilai penjualan lelang aset para Penggugat tersebut ;

20. Bahwa terbukti hingga saat ini para Penggugat tidak pernah diberikan Risalah Lelang atas agunan para Penggugat, sehingga para Penggugat tidak mengetahui dengan pasti harga sebenarnya ;
21. Bahwa demikian pula penjualan di muka umum / lelang yang dilakukan oleh Tergugat tidak berdasarkan hukum, karena tidak dilakukannya penilaian umum / appraisal yang menjadi syarat untuk dilakukannya proses lelang. Karena di atas Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) harus dilakukan penilaian terlebih dahulu sebelum dilakukan lelang. Sehingga mengakibatkan harga lelang yang dilakukan turut Tergugat I tidak sesuai dengan harga pasar dan sangat merugikan para Penggugat. Apalagi berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) harga jual bank terhadap aset para Penggugat yang dikeluarkan oleh Tergugat, waktu itu senilai Rp 730.999.646,- (tujuh ratus tiga puluh juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu enam ratus empat puluh enam rupiah) ;
22. Bahwa para Penggugat berusaha mempertanyakan lewat surat somasi 1, tanggal 11 Oktober 2013, somasi 2, tanggal 21 Oktober 2013, dan surat tanggapan, tanggal 18 November 2013, tetapi Tergugat tidak menghiraukan dan tidak mau menyelesaikannya ;
23. Bahwa karena tindakan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi para Penggugat (aset-asetnya dijadikan agunan ditaksir sangat jauh dari harga pasar), maka dalam kesempatan ini mohon kepada yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, berkenan memutus sebagai berikut :

Berdasarkan semua uraian tersebut di atas, mohon Pengadilan Agama Mojokerto berkenan memanggil para pihak untuk diperiksa di depan sidang, yang selanjutnya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Tergugat untuk mengganti rugi kepada para Penggugat atas penjualan aset-aset yang dijadikan agunan pada Tergugat dengan sangat

murah sebesar Rp 1.562.000.000,- (satu milyar lima ratus enam puluh dua juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- Harga jual tanah Rp 1.720.000.000,-
- Total kewajiban Rp 280.000.000,- (dikurangkan)  
Rp 1.440.000.000,-
- Angsuran Rp 122.000.000,- (ditambahkan)  
Rp 1.562.000.000,-

Atas agunan para Penggugat berupa :

1. SHM No. 583 an. Puji Astutik, tanah seluas 2977 m2 yang terletak di Desa Watesnegoro Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto – Jawa Timur ;
2. SHM No. 584 an. Puji Astutik, tanah seluas 2042 m2 yang terletak di Desa Watesnegoro Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto – Jawa Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara : PT Jabes Sejati ;
  - Sebelah timur : Tanah kosong milik Puji Astutik ;
  - Sebelah selatan : Jalan kampung ;
  - Sebelah barat : Tanah kosong milik Pitono ;
3. SHM No. 585 an. Puji Astutik, tanah seluas 1861 m2 yang terletak di Desa Watesnegoro Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto – Jawa Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara : Tanah kosong milik Puji Astutik ;
  - Sebelah timur : Tanah kosong milik Muderika ;
  - Sebelah selatan : Jalan kampung ;
  - Sebelah barat : Tanah kosong milik Sri Mukti ;
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding, kasasi maupun peninjauan kembali ;
5. Menghukum Tergugat membayar semua biaya perkara a quo ;
6. Atau apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditentukan, para Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat I telah datang menghadap

di depan sidang, sedangkan Turut Tergugat II tidak pernah datang menghadap di depan sidang walaupun telah dipanggil secara resmi dan patut yang ternyata sekarang tidak diketahui alamatnya secara pasti baik di wilayah Republik Indonesia maupun di luar negeri ;

Menimbang, bahwa terhadap para pihak berperkara telah diupayakan damai melalui mediasi sebanyak dua kali (tanggal 16 April dan 13 Mei 2014) dengan mediator, Drs. ZAINAL ARIPIN, SH, MHum, Hakim Pengadilan Agama Mojokerto, dan dilaporkan kepada Majelis Hakim pada tanggal 13 Mei 2014, bahwa mediasi tidak berhasil ;

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

Menimbang, bahwa kemudian pemeriksaan perkara ini dimulai dengan dibacakannya gugatan para Penggugat yang telah diperbaiki yang isinya tetap dipertahankan oleh para Penggugat ;

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

**DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa para Penggugat dalam gugatannya mendasarkan pada adanya Akta Perjanjian Pembiayaan Murabahah No. 25 tanggal 30 Oktober 2008 antara Tergugat dan para Penggugat yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Dwi Rosulliaty, SH ("Akad Pembiayaan Murabahah No. 025") ;
2. Bahwa para Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan tentang pelaksanaan lelang atas agunan/jaminan berupa tanah dan segala sesuatu yang berdiri dan ditempatkan di atasnya yang terletak di Desa Watesnegoro Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto Jawa Timur berdasarkan :
  - Sertipikat Hak Milik No. 583/Watesnegoro tanggal 23 Januari 2008, Surat Ukur No. 117/05.18/2008 tanggal 9 Januari 2008, luas 2977 m<sup>2</sup> (dua ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) an. Puji Astutik ;

- Sertipikat Hak Milik No. 584/Watesnegoro tanggal 23 Januari 2008, Surat Ukur No. 118/05.18/2008 tanggal 17 Januari 2008, luas 2042 m2 (dua ribu empat puluh dua meter persegi) an. Puji Astutik ;
- Sertipikat Hak Milik No. 585/Watesnegoro tanggal 31 Januari 2008, Surat Ukur No. 119/05.18/2008 tanggal 21 Januari 2008, luas 1861 m2 (seribu delapan ratus enam puluh satu meter persegi) an. Puji Astutik ;

Selanjutnya disebut dengan "SHM No. 583, 584, dan 585" berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1842/2008 tanggal 15 Desember 2008 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto ;

Dan ternyata para Penggugat dalam gugatannya tidak menyertakan Notaris/PPAT Dwi Rossulliaty, SH dan Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto sebagai pihak dalam perkara ini ;

Dengan demikian gugatan para Penggugat adalah kurang pihak, dan gugatan yang demikian adalah gugatan yang tidak dapat diterima (Yurisprudensi MARI No. 201K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 yang menyatakan bahwa : "suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya dengan pengertian masih terdapat orang-orang / badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima") ;

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil para Penggugat dalam gugatan, terkecuali apa yang diakui oleh Tergugat secara tegas dan tertulis ;
2. Bahwa seluruh dalil yang telah Tergugat kemukakan dalam eksepsi, mohon kiranya dinyatakan termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini ;
3. Bahwa benar sebagaimana diakui pula oleh para Penggugat pada dalil nomor 1 sd 2 gugatan, yang intinya menyatakan bahwa para Penggugat adalah Nasabah Debitur pada Tergugat selaku Kreditur, antara lain sebagaimana didasarkan pada :
  - Akad Pembiayaan Murabahah No. 25 ;
  - SHT No. 1842/2008 atas SHM No. 583, 584 dan 585 ;

Tetapi dalam pelaksanaannya ternyata para Penggugat telah wanprestasi terhadap Tergugat hingga sama sekali tidak melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat, dan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 6 tentang wanprestasi Akad Pembiayaan Murabahah No. 25, yang menyatakan :

“Pihak Kedua / Pemberi Jaminan sepakat dan mengikatkan diri kepada Pihak Pertama dan/atau kuasanya telah terjadi keadaan wanprestasi yang dengan lewatnya waktu telah cukup membuktikan dan tidak perlu dibuktikan lagi akan tetapi cukup dengan terjadinya satu atau lebih keadaan sebagai berikut :

1. Pihak Kedua lalai dan/atau tidak dan/atau gagal memenuhi satu atau lebih kewajiban sebagaimana ditentukan dalam perjanjian ini ;
2. Pihak Kedua lalai melakukan kewajiban pembayaran angsuran pada tanggal jatuh tempo angsuran” ;

Meskipun demikian Tergugat tetap terlebih dahulu menempuh penyelesaian secara musyawarah kepada para Penggugat antara lain dengan memberikan peringatan yang terdiri dari :

1. Surat No. 01/SP/M2S/MOJOSARI/12/2009 tanggal 26 Desember 2009, Perihal Peringatan I ;
2. Surat No. 01/SP/M2S/MOJOSARI/01/2010 tanggal 4 Januari 2010, Perihal Peringatan II ;
3. Surat No. 01/SP/M2S/MOJOSARI/02/2010 tanggal 1 Pebruari 2010, Perihal Peringatan III ;

Dan telah memberikan toleransi waktu yang lebih dari cukup kepada para Pengugat (Juli 2009 sd Agustus 2012), tetapi karena tetap tidak ada itikad baik dari para Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat dan tidak adanya kepastian penyelesaiannya dari para Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat, maka pada akhirnya Tergugat yang juga selaku Pemegang Hak Tanggungan atas SHM No. 583, 584 dan 585 sebagaimana dalam SHT No. 1842/2008 terpaksa menempuh penyelesaian melalui Eksekusi Lelang sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 756/2012 tanggal 10 Agustus 2012 yang diterbitkan

oleh KPKNL Sidoarjo, yang didasarkan antara lain pada UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, antara lain pada :

- Pasal 6 yang menyatakan : “Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” ;
- Pasal 14 ayat (3) yang menyatakan : “Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah” ;

Dengan demikian upaya Tergugat menempuh penyelesaian melalui Eksekusi Lelang adalah sah secara hukum, dan dalil-dalil para Penggugat pada nomor 6 sd 16 gugatan adalah dalil-dalil yang tidak berdasar, sangat mengada-ada dan tidak relevan, sehingga gugatan dengan dalil-dalil demikian adalah gugatan yang sudah seharusnya ditolak ;

4. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, terbukti bahwa gugatan para Penggugat adalah gugatan dengan dalil-dalil yang tidak berdasar, tidak relevan, dan mengada-ada, sehingga gugatan para Penggugat tidak dapat membuktikan adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ;
5. Bahwa karena gugatan para Penggugat tidak terbukti, maka tuntutan mengenai ganti rugi terhadap Tergugat sebesar Rp 1.562.000.000,- (satu milyar lima ratus enam puluh dua juta rupiah) adalah tuntutan yang tidak berdasar, tidak relevan dan sudah seharusnya ditolak, sebagaimana ditegaskan pula dalam yurisprudensi antara lain :
  - MARI No. 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976, yang menyatakan : “Karena Pembanding I tidak dapat membuktikan adanya kerugian material akibat perbuatan Terbanding I, maka ganti rugi karena perbuatan melawan hukum harus ditolak” ;
  - MARI No. 864 K/Sip/1973 tanggal 13 Mei 1975, yang menyatakan : “Karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalam bentuk apa

hukum atas pelaksanaan yang dilakukan, sehingga tepat kiranya gugatan dinyatakan tidak jelas / kabur ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya ;
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh para Penggugat di dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Turut Tergugat I adalah sehubungan dengan tindakan Turut Tergugat I yang telah melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas bidang tanah yang menjadi obyek sengketa ;
3. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil para Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, karena seluruh tindakan hukum Turut Tergugat I telah melaksanakan tindakan hukum sesuai ketentuan yang berlaku, baik UU RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maupun Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang khususnya Pasal 10, dimana Turut Tergugat I hanya boleh melakukan penjualan secara lelang atas obyek jaminan apabila atas obyek dimaksud diajukan secara tertulis oleh pemohon lelang in casu Tergugat, sedangkan Tergugat telah mengajukan penjualan lelang atas bidang obyek sengketa sebagaimana surat permohonan lelang Nomor 01/M2S-SBY2/EXT/2012 tanggal 01 Agustus 2012 ;
4. Bahwa perlu Turut Tergugat I jelaskan bahwa terhadap proses dan tatacara prosedur pelelangan a quo dilakukan dengan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang ;

5. Bahwa pelelangan atas obyek a quo dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atas cidera janji yang telah dilakukan oleh para Penggugat terhadap Tergugat dalam hal pemenuhan kewajiban kredit sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah Nomor 25 tanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Dwi Rossulliaty Sarjana Hukum, berkedudukan di Mojokerto ;
6. Bahwa jaminan kredit (obyek sengketa a quo) atas hutang para Penggugat kepada Tergugat telah diikat secara sah melalui Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor 1842/2008 tanggal 15 Desember 2008, sehingga adalah telah benar dan sah menurut hukum jika kemudian Tergugat mengajukan lelang Hak Tanggungan kepada Turut Tergugat I atas wanprestasinya para Penggugat ;
7. Bahwa para Penggugat telah secara nyata wanprestasi yang mana terbukti dan dibuktikan dengan adanya tunggakan dan atau tidak dipenuhinya kewajiban angsuran, dan Tergugat tetap dan telah melakukan upaya penagihan secara layak melalui teguran/somasi secara tertulis ;
8. Bahwa karena para Penggugat nyata-nyata wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau teguran, berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan : "Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut", dan sebagaimana klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 539/2008 tanggal 14 Nopember 2008 yang berbunyi : "Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :
  1. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian ;

2. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan ;
3. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi ;
4. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan ;
5. mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas, dan melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut” ;

Maka selanjutnya, Tergugat mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Turut Tergugat I dengan Surat Permohonan Lelang Nomor 01/M2S-SBY2/EXT/2012 tanggal 01 Agustus 2012 ;

9. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan a quo, maka Turut Tergugat I kemudian melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif berdasarkan Keputusan Dirjen Kekayaan Negara Nomor Per-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Pasal 6 poin 5, dengan dokumen berupa :
  - a. Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit ;
  - b. Salinan/fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan ;
  - c. Salinan/fotocopy perincian tunggakan/kewajiban utang debitur ;
  - d. Salinan/fotocopy bukti debitur wanprestasi ;
  - e. Asli/fotocopy bukti kepemilikan hak ;
  - f. Salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitur ;
10. Bahwa karena dokumen dimaksud pada poin 8 telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan tegas menyatakan : “Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang / Kantor Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen

persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas subyek dan obyek lelang”, maka Turut Tergugat I menerbitkan Surat Penetapan Jadwal hari/tanggal pelaksanaan lelang yaitu Surat Nomor S-1432/WKN.10/KNL.02/2012 tanggal 01 Agustus 2012 ;

11. Bahwa mengenai alasan para Penggugat pada poin 11 gugatannya adalah sama sekali tidak beralasan, karena Tergugat juga telah memberitahukan perihal pelaksanaan lelang melalui surat tanggal 03 Agustus 2012, terlebih lagi Tergugat juga telah melaksanakan surat kabar harian Radar Mojokerto yang terbit pada tanggal 03 Agustus 2012 perihal pelaksanaan lelang ulang dari lelang sebelumnya pada tanggal 26 Juni 2012, hal ini telah sesuai dengan ketentuan yang mengatur tentang pengumuman lelang sesuai Pasal 47 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;
12. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka dengan demikian pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek a quo adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, oleh karenanya pelaksanaan lelang tanggal 10 Agustus 2012 sesuai Risalah Lelang Nomor 756/2012 adalah sah dan benar serta sempurna mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak, sehingga tidak bisa dibatalkan :
  - Sebagaimana Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan : “Pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan” ; juncto
  - Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, halaman 149 menyatakan : “Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan” ;atau tidak bisa dinyatakan cacat hukum ;
13. Bahwa oleh karena proses dan tatacara pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan undang-undang yang berlaku, maka tindakan Turut Tergugat I adalah sah secara hukum ;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Mojokerto berkenan memutuskan dengan diktum sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan menerima eksepsi Turut Tergugat I ;
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Turut Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menyatakan pelaksanaan lelang telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;
- Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor 756/2012 tanggal 10 Agustus 2012 ;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul ;

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Mojokerto yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya terjadi jawab-menjawab, replik duplik antara para pihak, yang pokok isinya sama dengan gugatan dan jawaban semula para pihak, kecuali sebagian duplik dalam pokok perkara dari Turut Tergugat I yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa dalam hukum perdata semua tindakan hukumnya adalah harus berdasarkan hukum formal dan aturan formal yang berlaku, yang terkait dan mengikat serta menjadi pedoman bagi sebuah tindakan hukum perdata, sehingga kebenaran formal menjadi sangat penting/mutlak karena dasar/sumber tindakannya adalah dokumen tertulis / hitam di atas putih, dan bukan kebenaran materiil (posita nomor 4) ;

2. Bahwa mengenai permasalahan proses kredit yang didalilkan para Penggugat adalah terjadi sebelum adanya permohonan lelang dari Tergugat kepada Turut Tergugat I, sehingga segala hubungan hukum dan permasalahan yang timbul dari hubungan hukum antara para Penggugat dengan Tergugat bukanlah menjadi kewenangan Turut Tergugat I manakala tidak masuk ranah lelang. Dan bahwa ranah hukum lelang hanya berlaku dan mulai berlaku sejak adanya pengajuan lelang dari Tergugat (posita nomor 6) ;
3. Bahwa mengenai keberatan atas harga limit sebagaimana yang didalilkan para Penggugat sesuai Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 35 ayat 2 dinyatakan : “penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual/pemilik barang”. Sehingga jelas bahwa besaran harga limit adalah di luar kewenangan dan tanggung jawab Turut Tergugat I, dimana untuk hal tersebut dalam persyaratan Tergugat telah menyerahkan/menentukan besaran harga limit lelang dalam surat permohonn lelangnya kepada Turut Tergugat 1 (posita nomor 8) ;
4. Bahwa setelah terbitnya surat penetapan lelang atas obyek a quo, maka Turut Tergugat I selanjutnya mengumumkan pelaksanaan lelang melalui surat kabar harian, hal ini sesuai sebagaimana ketentuan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 (posita nomor 13) ;
5. Bahwa karena sejak setelah diumumkan sampai dengan hari/tanggal pelaksanaan lelang, tidak ada penundaan/pembatalan lelang dari penjual/pemohon lelang maupun dari pengadilan, maka dilaksanakan penjualan lelang atas obyek a quo, hal ini juga telah sesuai dengan Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan : “Rencana lelang hanya dapat ditunda dengan putusan/penetapan provisional lembaga peradilan atau atas permintaan penjual” (posita nomor 14) ;
6. Bahwa perlu Turut Tergugat I sampaikan, terhadap lelang atas obyek a quo dalam pelaksanaannya laku terjual dengan pembeli lelang Turut Tergugat II

sebagaimana Risalah Lelang Nomor 756/2012 tanggal 10 Agustus 2012 (posita nomor 15) ;

Menimbang, bahwa para pihak masing-masing menyatakan cukup dalam proses jawab-menjawab ini, sebelum dilanjutkan dengan acara pembuktian, Majelis Hakim bermusyawarah untuk menjawab eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I ;

Menimbang, bahwa setelah bermusyawarah, Majelis Hakim membacakan Putusan Sela Nomor 0089/Pdt.G/2014/PA.Mr. pada hari Rabu tanggal 17 September 2014 Masehi bertepatan dengan tanggal 22 Dzulqo'dah 1435 Hijriyah yang amarnya sebagai berikut :

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

Sebelum memutus pokok perkara :

1. Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I ;
2. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan perkara ini ;
3. Menangguhkan putusan tentang biaya perkara ini hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa selanjutnya proses sidang dilanjutkan dengan acara pembuktian oleh masing-masing pihak berperkara ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil dan alasan gugatannya, para Penggugat mengajukan alat bukti di depan sidang, berupa :

**SURAT-SURAT :**

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 583, fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 584, fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 585, masing-masing yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto bermeterai cukup namun tanpa dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (P.1) ;
2. Fotocopy Surat Keterangan dari Kepala Desa Watesnegoro Nomor 580/11/416-311.18/2013 tanggal 15 Nopember 2013, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (P.2) ;
3. Fotocopy Somasi 1 dan Somasi 2 , Penggugat I kepada PT Bank Syari'ah Mega Indonesia tanggal 11 Oktober 2013 dan tanggal 21 Oktober 2013, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (P.3) ;

4. Fotocopy Surat Tanggapan Para Penggugat kepada PT Bank Syari'ah Mega Indonesia atas surat Nomor SB.001/BMS.MJSR/13 tanggal 18 Nopember 2013, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (P.4) ;
5. Fotocopy Surat Perjanjian Pembiayaan Murabahah Akta Nomor 25 antara PT Bank Syari'ah Mega Indonesia dengan Para Penggugat tanggal 30 Oktober 2008, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (P.5) ;
6. Fotocopy Akad Wakalah antara antara PT Bank Syari'ah Mega Indonesia dengan Para Penggugat Nomor 005/WAKALAH/M2S.MJK/X/08 tanggal 31 Oktober 2008, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (P.6) ;
7. Fotocopy Tulisan tangan Bapak Suprpto, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (P.7) ;
8. Fotocopy Bukti Pengiriman Somasi yang dikeluarkan oleh PT Pos Indonesia Express Nomor 13178079316 tanggal 11 Oktober 2013 dan Nomor 60140647572 tanggal 22 Oktober 2013, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (P.8) ;
9. Fotocopy foto obyek sengketa, bermeterai cukup, ditandai dengan (P.9) ;
10. Asli Surat Keterangan Ketua RT 04 RW 02 Dusun Glatik Desa Watesnegoro Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto, tanggal 3 Nopember 2014 bermeterai cukup, ditandai dengan (P.10) ;

Menimbang, bahwa kemudian para Penggugat menyatakan cukup dengan alat buktinya dan tidak akan mengajukan alat bukti lagi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil dan alasan bantahannya, Tergugat mengajukan alat bukti di depan sidang, berupa :

**SURAT-SURAT :**

1. Fotocopy Akta Perjanjian Pembiayaan Murabahah No. 25 tanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT DWI ROSSULLIATI, SH, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (T.1) ;

2. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 583/Watesnegoro tanggal 23 Januari 2008, Surat Ukur No. 117/05.18/2008 tanggal 9 Januari 2008 seluas 2977 m2 atas nama PUJI ASTUTIK yang terletak di Desa Watesnegoro Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (T.2) ;
3. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 584/Watesnegoro tanggal 23 Januari 2008, Surat Ukur No. 118/05.18/2008 tanggal 17 Januari 2008 seluas 2042 m2 atas nama PUJI ASTUTIK yang terletak di Desa Watesnegoro Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (T.3) ;
4. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 585/Watesnegoro tanggal 31 Januari 2008, Surat Ukur No. 119/05.18/2008 tanggal 21 Januari 2008 seluas 1861 m2 atas nama PUJI ASTUTIK yang terletak di Desa Watesnegoro Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (T.4) ;
5. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan No. 1842/2008 tanggal 15 Desember 2008, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (T.5) ;
6. Fotocopy tanda terima Surat Peringatan yang terdiri dari :
  - a. Surat No. 01/SP/M2S/MOJOSARI/12/2009 tanggal 26 Desember 2009, Perihal Peringatan I ;
  - b. Surat No. 01/SP/M2S/MOJOSARI/01/2010 tanggal 4 Januari 2010, Perihal Peringatan II ;
  - c. Surat No. 01/SP/M2S/MOJOSARI/02/2010 tanggal 1 Pebruari 2010, Perihal Peringatan III ;Semuanya bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (T.6)
7. Fotocopy Salinan Risalah Lelang No. 376/2012 tanggal 30 Mei 2012 yang diterbitkan oleh KPKNL Sidoarjo, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (T.7) ;

8. Fotocopy Salinan Risalah Lelang No. 756/2012 tanggal 10 Agustus 2012 yang diterbitkan oleh KPKNL Sidoarjo, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (T.8) ;

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat menyatakan cukup dengan alat buktinya dan tidak akan mengajukan alat bukti lagi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil dan alasan bantahannya, Turut Tergugat I juga mengajukan alat bukti di depan sidang, berupa :

**SURAT-SURAT :**

1. Fotocopy Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang No. 01/M2S-Sby2/EXT/08/2012 tanggal 1 Agustus 2012 dari PT Bank Mega Syari'ah, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (TT.1) ;
2. Fotocopy Surat Pernyataan tanggal 1 Agustus 2012 dari PT Bank Mega Syari'ah, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (TT.2) ;
3. Fotocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang Ulang No. S-1432/WKN.10/KNL.02/2012 tanggal 1 Agustus 2012 dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (TT.3) ;
4. Fotocopy Risalah Lelang No. 756/2012 tanggal 10 Agustus 2012 dari Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (TT.4) ;
5. Fotocopy Pengumuman Lelang pada Harian Radar Mojokerto tanggal 3 Agustus 2012, , bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (TT.5) ;

Menimbang, bahwa kemudian Turut Tergugat I menyatakan cukup dengan alat buktinya dan tidak akan mengajukan alat bukti lagi ;

Menimbang, bahwa setelah para pihak berperkara selesai mengajukan alat-alat buktinya, Majelis Hakim menanyakan kepada para Penggugat dan Tergugat mengenai penyelesaian perkara di luar pengadilan (non litigasi), yang

dijawab oleh para Penggugat dan Tergugat, bahwa selama ini belum pernah diupayakan penyelesaian perkara di luar pengadilan (non litigasi) ;

Menimbang, bahwa para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I menyampaikan kesimpulannya masing-masing yang pada pokok isinya sama dengan gugatan dan jawaban semula masing-masing pihak berperkara ;

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

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

#### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah membacakan Putusan Sela Nomor 0089/Pdt.G/2014/PA.Mr. pada hari Rabu tanggal 17 September 2014 Masehi bertepatan dengan tanggal 22 Dzulqo'dah 1435 Hijriyah yang amar pokoknya menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I, dan Majelis Hakim akan mencantumkannya dalam amar putusan ini ;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

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

Menimbang, bahwa para Penggugat hadir sendiri di depan sidang, tanpa memberikan kuasa kepada orang lain ;

Menimbang, bahwa Tergugat cq. Direktur Utama dan Direktornya diwakili kuasanya sebanyak 7 (tujuh) karyawan PT Bank Mega Syari'ah berdasarkan Surat Kuasa No. 0011/DIR/BMS/14 tanggal 3 Pebruari 2014 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Mojokerto pada tanggal 16 April 2014 di bawah register No. 69/Kuasa/IV/2014/PA.Mr. dilampiri Surat Tugas tanggal 3 Pebruari 2014, dan Turut Tergugat I cq. PEMERINTAH RI cq. Departemen Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo diwakili karyawannya berdasarkan Surat Tugas Nomor ST-459/WKN.10/KNI.02/2014 tanggal 24 Juni 2014, telah hadir di depan sidang :

Menimbang, bahwa dengan kehadiran para Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat I yang diwakili karyawannya, maka para Penggugat dan para karyawan PT Bank Mega Syari'ah serta karyawan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo, dinilai sah dan mempunyai kedudukan hukum (legal standing) untuk beracara dan mengajukan perkaranya di Pengadilan Agama Mojokerto ;

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

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Pasal 49 huruf i tersebut disebutkan bahwa yang dimaksud dengan "ekonomi syari'ah" adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, antara lain meliputi bank syari'ah, lembaga keuangan mikro syari'ah, asuransi syari'ah, reasuransi syari'ah, reksa dana syari'ah, obligasi syari'ah dan surat berharga berjangka menengah syari'ah, sekuritas syari'ah, pembiayaan syari'ah, pegadaian syari'ah, dana pensiun lembaga keuangan syari'ah, dan bisnis syari'ah ;

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

- (1) Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama ;
- (2) Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad ;

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 55 ayat (2) disebutkan bahwa yang dimaksud dengan "penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad" adalah upaya sebagai berikut :

- a. musyawarah ;
- b. mediasi perbankan ;
- c. melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain ; dan/atau
- d. melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum ;

Menimbang, bahwa setelahnya ada Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 disebutkan yang amar pokoknya sebagai berikut :

Menyatakan :

1. Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867) bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ;
2. Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

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

Menimbang, bahwa Tergugat adalah PT BANK MEGA SYARIAH (d/h PT BANK SYARIAH MEGA INDONESIA), yang berkedudukan di Menara Mega Syariah Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 19 A Jakarta 12950 (d/h Jl. Kapten Tendean Kav. 12 - 14 A Jakarta 12790) cq. PT BAK MEGA SYARIAH KCP Mojosari (d/h MEGA MITRA SYARIAH Unit Mojosari), yang berkedudukan di Jl. Gajah Mada No. 5 E Kecamatan Mojosari Kabupaten Mojokerto, sehingga pengajuan

gugatan para Penggugat di Pengadilan Agama Mojokerto adalah sudah tepat dan benar berdasar Pasal 118 ayat (1) HIR, sesuai azas "*Actor Sequitur Forum Rei*", karena jelas menjadi kewenangan relatif Pengadilan Agama Mojokerto ;

Menimbang, bahwa telah dilaksanakan upaya damai sebanyak dua kali (tanggal 16 April dan 13 Mei 2014) melalui mediasi dengan mediator Drs. ZAINAL ARIPIN, SH, MHum, Hakim Pengadilan Agama Mojokerto yang dilaporkan pada tanggal 13 Mei 2014, guna memenuhi PERMA Nomor 1 Tahun 2008, juga upaya damai oleh Majelis Hakim di depan sidang sebagaimana kehendak Pasal 130 HIR, namun tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa gugatan para Penggugat didasarkan pada dalil dan alasan yang pada pokoknya bahwa :

- Antara Penggugat dan Tergugat mempunyai hubungan hukum berdasarkan akad pembiayaan Murabahah No. 25 tanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Dwi Rossulliaty, SH dan akad Wakalah No. 005/WAKALAH/M2S.MJK/X/08 tanggal 31 Oktober 2008 juga dibuat di hadapan Notaris Dwi Rossulliaty, SH ;
- Dalam akad tersebut nilai pinjaman sebesar Rp 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) untuk modal usaha pembelian gabah, yang mana pengembalian disepakati dalam jangka waktu 60 (enam puluh) bulan;
- Sebagai agunan adalah SHM No. 583, tanah seluas 2977 m<sup>2</sup>, SHM No. 584, tanah seluas 2042 m<sup>2</sup>, SHM No. 585, tanah seluas 1861 m<sup>2</sup>, yang seluruhnya an. Puji Astutik dan terletak di Desa Watesnegoro Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto – Jawa Timur ;
- Pada awalnya, ketika mulai mengangsur pertama pada bulan Oktober 2008 sampai bulan Juli 2009, pembayarannya sangat lancar, karena usahanya maju pesat dan sudah membayar Rp 122.000.000,- (seratus dua puluh dua juta rupiah) ;
- Sejak bulan Juli 2009, usaha para Penggugat mulai surut karena semakin banyak pesaing, sehingga para Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajiban secara maksimal, namun demikian para Penggugat masih beritikad baik dan berusaha sekuat tenaga untuk memenuhi kewajiban, terbukti dengan pembayaran terakhir pada tanggal 31 Juli 2009 ;

- Isi perjanjian pembiayaan akad Murabahah No. 25 tanggal 30 Oktober 2008 Pasal 9 ayat 1 dan 2 tentang penyelesaian sengketa dan akad Wakalah No. 005/WAKALAH/M2S.MJK/X/08 tanggal 31 Oktober 2008 Pasal 6 ayat 1, 2, 3, 4, 5, dan 6, juga tidak pernah dilakukan ;
- Tanpa mengindahkan aturan-aturan atau pasal-pasal tersebut di atas, Tergugat langsung mengirimkan surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, yang intinya agunan akan dilelang di KPKNL Sidoarjo ;
- Seharusnya Tergugat bisa dengan bijaksana memberi kesempatan dan menawarkan kepada para Penggugat untuk menjual sendiri aset tersebut untuk melunasi kewajiban para Penggugat terlebih lagi Tergugat adalah Bank Syariah yang berprinsip bagi hasil ;
- Pada bulan Juni 2012, para Penggugat pernah mencoba mencarikan calon pembeli aset para Penggugat tersebut yaitu Bpk. Robi Irawan Wiratama dan isterinya, Titin, yang beralamat di Desa Palem Kecamatan Gempol. Calon pembeli tersebut para Penggugat hadapkan pada Bpk. Suprpto, mereka bersedia membeli aset para Penggugat dengan harga per meter Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah). Dengan demikian jika dikalikan dengan aset para Penggugat akan mencapai nilai lebih kurang Rp 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) ;
- Beberapa kali datang orang suruhan PT Jabes Sejati di Desa Watesnegoro ingin membeli aset para Penggugat dengan harga per meter Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;
- Dari hasil lelang tersebut, para Penggugat mendapat informasi terjual dengan harga Rp 367.711.100,- (tiga ratus enam puluh tujuh juta tujuh ratus sebelas ribu seratus rupiah), jelas harga tersebut jauh lebih murah dari harga pasaran yang mencapai Rp 1.720.000.000,- (satu milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah) ;
- Penjualan yang dilakukan Tergugat terindikasi penuh rekayasa, karena berdasarkan informasi pemenang lelang harga yang dibayar mencapai lebih dari Rp 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Demikian pula penjualan di muka umum / lelang yang dilakukan oleh Tergugat tidak berdasarkan hukum, karena tidak dilakukannya penilaian

- umum / appraisal yang menjadi syarat untuk dilakukannya proses lelang. Karena di atas Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) harus dilakukan penilaian terlebih dahulu sebelum dilakukan lelang. Sehingga mengakibatkan harga lelang yang dilakukan turut Tergugat I tidak sesuai dengan harga pasar dan sangat merugikan para Penggugat ;
- Apalagi berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) harga jual bank terhadap aset para Penggugat yang dikeluarkan oleh Tergugat, waktu itu senilai Rp 730.999.646,- (tujuh ratus tiga puluh sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu enam ratus empat puluh enam rupiah) ;
  - Para Penggugat berusaha mempertanyakan lewat surat somasi 1, tanggal 11 Oktober 2013, somasi 2, tanggal 21 Oktober 2013, dan surat tanggapan, tanggal 18 November 2013, tetapi Tergugat tidak menghiraukan dan tidak mau menyelesaikannya ;
  - Mohon Pengadilan Agama Mojokerto berkenan menjatuhkan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :
    1. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
    2. Menghukum Tergugat untuk mengganti rugi kepada para Penggugat atas penjualan aset-aset yang dijadikan agunan pada Tergugat dengan sangat murah sebesar Rp 1.562.000.000,- (satu milyar lima ratus enam puluh dua juta rupiah) ;
- Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut, di depan sidang Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya bahwa Tergugat secara tegas menolak / tidak mengakui dan tidak membenarkan dalil dan alasan gugatan para Penggugat, karena :
- Para Penggugat telah wanprestasi terhadap Tergugat hingga sama sekali tidak melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat, dan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 6 tentang wanprestasi Akad Pembiayaan Murabahah No. 25 ;
  - Tergugat tetap terlebih dahulu menempuh penyelesaian secara musyawarah kepada para Penggugat antara lain dengan memberikan peringatan sebanyak 3 kali, yakni dengan Surat No. 01/SP/M2S/MOJOSARI/12/2009 tanggal 26 Desember 2009, Surat No.

01/SP/M2S/MOJOSARI/01/2010 tanggal 4 Januari 2010, dan Surat No. 01/SP/M2S/MOJOSARI/02/2010 tanggal 1 Pebruari 2010 ;

- Dan telah memberikan toleransi waktu yang lebih dari cukup kepada para Pengugat (Juli 2009 sd Agustus 2012), tetapi karena tetap tidak ada itikad baik dari para Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat dan tidak adanya kepastian penyelesaiannya dari para Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat ;
- Maka pada akhirnya Tergugat yang juga selaku Pemegang Hak Tanggungan atas SHM No. 583, 584 dan 585 sebagaimana dalam SHT No. 1842/2008 terpaksa menempuh penyelesaian melalui Eksekusi Lelang sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 756/2012 tanggal 10 Agustus 2012 yang diterbitkan oleh KPKNL Sidoarjo, yang didasarkan antara lain pada UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ;
- Dengan demikian upaya Tergugat menempuh penyelesaian melalui Eksekusi Lelang adalah sah secara hukum, dan dalil-dalil para Penggugat pada nomor 6 sd 16 gugatan adalah dalil-dalil yang tidak berdasar, sangat mengada-ada dan tidak relevan, sehingga gugatan dengan dalil-dalil demikian adalah gugatan yang sudah seharusnya ditolak ;
- Sebagaimana telah diuraikan di atas, terbukti bahwa gugatan para Penggugat adalah gugatan dengan dalil-dalil yang tidak berdasar, tidak relevan, dan mengada-ada, sehingga gugatan para Penggugat tidak dapat membuktikan adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ;
- Karena gugatan para Penggugat tidak terbukti, maka tuntutan mengenai ganti rugi terhadap Tergugat sebesar Rp 1.562.000.000,- (satu milyar lima ratus enam puluh dua juta rupiah) adalah tuntutan yang tidak berdasar, tidak relevan dan sudah seharusnya ditolak ;

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut, di depan sidang Turut Tergugat I mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya bahwa Turut Tergugat I secara tegas menolak / tidak mengakui dan tidak membenarkan dalil dan alasan gugatan para Penggugat, karena :

- Seluruh tindakan hukum Turut Tergugat I telah melaksanakan tindakan hukum sesuai ketentuan yang berlaku, baik UU RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maupun Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang khususnya Pasal 10 jo. Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang ;
- Turut Tergugat I hanya boleh melakukan penjualan secara lelang atas obyek jaminan apabila atas obyek dimaksud diajukan secara tertulis oleh pemohon lelang in casu Tergugat, sedangkan Tergugat telah mengajukan penjualan lelang atas bidang obyek sengketa sebagaimana surat permohonan lelang Nomor 01/M2S-SBY2/EXT/2012 tanggal 01 Agustus 2012 ;
- Pelelangan atas obyek a quo dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atas cidera janji yang telah dilakukan oleh para Penggugat terhadap Tergugat dalam hal pemenuhan kewajiban kredit sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah Nomor 25 tanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Dwi Rossulliaty Sarjana Hukum ;
- Jaminan kredit (obyek sengketa a quo) atas hutang para Penggugat kepada Tergugat telah diikat secara sah melalui Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor 1842/2008 tanggal 15 Desember 2008, sehingga adalah telah benar dan sah menurut hukum jika kemudian Tergugat mengajukan lelang Hak Tanggungan kepada Turut Tergugat I atas wanprestasinya para Penggugat ;
- Para Penggugat telah secara nyata wanprestasi yang mana terbukti dan dibuktikan dengan adanya tunggakan dan atau tidak dipenuhinya kewajiban angsuran, dan Tergugat tetap dan telah melakukan upaya penagihan secara layak melalui teguran/somasi secara tertulis ;
- Tergugat mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Turut Tergugat I dengan Surat Permohonan Lelang Nomor 01/M2S-SBY2/EXT/2012 tanggal 01 Agustus 2012 ;
- Turut Tergugat I kemudian melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif berdasarkan Keputusan Dirjen

Kekayaan Negara Nomor Per-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Pasal 6 poin 5 ;

- sesuai Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan tegas menyatakan : "Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang / Kantor Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas subyek dan obyek lelang", maka Turut Tergugat I menerbitkan Surat Penetapan Jadwal hari/tanggal pelaksanaan lelang yaitu Surat Nomor S-1432/WKN.10/KNL.02/2012 tanggal 01 Agustus 2012 ;
- Tergugat juga telah memberitahukan perihal pelaksanaan lelang melalui surat tanggal 03 Agustus 2012, terlebih lagi Tergugat juga telah melaksanakan surat kabar harian Radar Mojokerto yang terbit pada tanggal 03 Agustus 2012 perihal pelaksanaan lelang ulang dari lelang sebelumnya pada tanggal 26 Juni 2012, hal ini telah sesuai dengan ketentuan yang mengatur tentang pengumuman lelang sesuai Pasal 47 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;
- Dengan demikian pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek a quo adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, oleh karenanya pelaksanaan lelang tanggal 10 Agustus 2012 sesuai Risalah Lelang Nomor 756/2012 adalah sah dan benar serta sempurna mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak, sehingga tidak bisa dibatalkan ;

Menimbang, bahwa dari pokok gugatan para Penggugat yang dibantah dalam jawaban Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut adalah mengenai hal :

- Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
  - Menghukum Tergugat untuk mengganti rugi kepada para Penggugat atas penjualan aset-aset yang dijadikan agunan pada Tergugat sebesar Rp 1.562.000.000,- (satu milyar lima ratus enam puluh dua juta rupiah) ;
- yang harus dibuktikan oleh masing-masing pihak berperkara ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sebelum menilai alat-alat bukti yang diajukan para pihak, terlebih dahulu memeriksa dan mencermati semua alat bukti, terutama yang menjadi pangkal pokok sengketa ekonomi syari'ah ini, maka didapatkan dua alat bukti, yakni :

- Foto copy Surat Perjanjian Pembiayaan Murabahah Akta Nomor 25 tanggal 30 Oktober 2008, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (P.5/T.1) ;
- Fotocopy Akad Wakalah Nomor 005/WAKALAH/M2S.MJK/X/08 tanggal 31 Oktober 2008, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ditandai dengan (P.6) ;

Menimbang, bahwa kedua alat bukti tersebut (P.5/T.1 dan P.6) adalah akta otentik yang mempunyai nilai kekuatan bukti sempurna dan mengikat (volledig en binden bewijs kracht) ;

Menimbang, bahwa dari kedua alat bukti tersebut (P.5/T.1 dan P.6), setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajarinya, maka ditemukan fakta sebagai berikut :

- Baik Perjanjian Pembiayaan Murabahah maupun Akad Wakalah tersebut, tidak sepenuhnya dilaksanakan sebagaimana syari'ah Islam ;
- Baik Perjanjian Pembiayaan Murabahah maupun Akad Wakalah tersebut, terdapat klausula pada :

- Perjanjian Pembiayaan Murabahah, Pasal 9, dalam Penyelesaian Sengketa dinyatakan :

Segala perselisihan yang mungkin timbul dari pelaksanaan perjanjian ini, para pihak setuju :

1. Memilih penyelesaian secara musyawarah mufakat ;

Jika penyelesaian pada ayat (1) di atas tidak terjadi kesepakatan, tanpa harus dibuktikan terlebih dahulu, maka para pihak bersepakat dan dengan ini berjanji ;

2. Serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional (BASYARNAS) menurut peraturan dan prosedur arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut ;

- Akad Wakalah, Pasal 6, dalam Penyelesaian Perselisihan, dinyatakan :
  1. Apabila di kemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan akad ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat ;
  2. Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini tidak tercapai, maka para pihak bersepakat dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui mediasi ;
  3. Dalam penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 2 tidak mencapai kesepakatan, maka para pihak bersepakat dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional (BASYARNAS) menurut peraturan dan prosedur arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut ;
  4. Para pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pendapat hukum (legal opinion) dan/atau putusan yang ditetapkan oleh BASYARNAS tersebut sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir ;
  5. Tanpa mengurangi tempat pokok BASYARNAS di Jakarta yang ditentukan di dalam peraturan dan prosedur Arbitrase BASYARNAS, para pihak bersepakat memilih tempat pelaksanaan arbitrase di kota tempat cabang bank berada. Namun penunjukan dan pembentukan Arbiter atau Majelis Arbitrase dilakukan oleh Ketua BASYARNAS ;
  6. Mengenai pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS, sesuai dengan ketentuan Pasal 59 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, para pihak sepakat bahwa para pihak dapat meminta pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS tersebut pada setiap Pengadilan Negeri di wilayah hukum Republik Indonesia ;

Menimbang, bahwa dari kedua temuan fakta tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya secara berurutan sebagaimana di bawah ini ;

Menimbang, bahwa dalam PERMA Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES), Pasal 1 nomor 1 disebutkan bahwa pengertian Ekonomi Syariah adalah usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang perorang, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial menurut prinsip syariah ;

Menimbang, bahwa pengertian 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 harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur (Pasal 20 nomor 6 PERMA Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah) ;

Menimbang, bahwa pengertian Wakalah adalah pemberian kuasa kepada pihak lain untuk mengerjakan sesuatu (Pasal 20 nomor 19 PERMA Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah) ;

Menimbang, bahwa dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 26 Dzulhijjah 1420 H / 1 April 2000 M tentang Murabahah, dalam poin Pertama tentang Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah adalah :

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba ;
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam ;
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya ;
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba ;
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang ;
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini

bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan ;

7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati ;
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah ;
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank ;

Menimbang, bahwa dalam PERMA Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES), Pasal 26 disebutkan bahwa akad tidak sah apabila bertentangan dengan :

- a. syariat islam ;
- b. peraturan perundang-undangan ;
- c. ketertiban umum ; dan/atau
- d. kesusilaan ;

Menimbang, bahwa dari berbagai aturan dalam PERMA Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 26 Dzulhijjah 1420 H / 1 April 2000 M tentang Murabahah di atas, utamanya poin nomor 4 sampai dengan 9, dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Pembiayaan Murabahah Akta Nomor 25 tanggal 30 Oktober 2008 dan Akad Wakalah Nomor 005/WAKALAH/M2S.MJK/X/08 tanggal 31 Oktober 2008 antara para Penggugat dan Tergugat, tidak sepenuhnya dilaksanakan sebagaimana syari'ah Islam ;

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

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

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

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

Menimbang, bahwa :

- Pihak-pihak yang berakad adalah orang, persekutuan, atau badan usaha yang memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum ;
- Obyek akad adalah amwal atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak ;
- Akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad ;

(Pasal 23, 24 dan 25 PERMA Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah)

Menimbang, bahwa berdasar Pasal 1320 KUHPerduta dan Pasal 22 PERMA Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) di atas serta kenyataan praktek yang masih banyak terjadi dan masih banyak dibutuhkan di dunia perbankan syari'ah saat ini, sebagai efek peralihan sistem dari konvensional ke sistem syari'ah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Perjanjian Pembiayaan Murabahah Akta Nomor 25 tanggal 30 Oktober 2008 dan Akad Wakalah Nomor 005/WAKALAH/M2S. MJK/X/08 tanggal 31 Oktober 2008 tersebut, dapat ditolerir dan dinilai sah secara hukum ;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai klausula dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah Akta Nomor 25 Pasal 9 dan Akad Wakalah Nomor 005/WAKALAH/M2S.MJK/X/08 Pasal 6, tentang penyelesaian sengketa/perselisihan melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional (BASYARNAS), maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagaimana di bawah ini ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1338 KUHPerduta disebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*azas pacta sun servanda*).

Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. (KUHPerd 751, 1066, 1243 dst. 1266 dst. 1335 dst. 1363, 1603, 1611, 1646-31, 1688, 1813)

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 1 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan :

1. Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum (dibaca juga : peradilan agama) yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa ;
3. Perjanjian arbitrase adalah suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri (dibaca juga : Pengadilan Agama) tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase (Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa) ;

Menimbang, bahwa para pihak dalam suatu perjanjian berhak untuk memohon pendapat yang mengikat dari lembaga arbitrase atas hubungan hukum tertentu dari suatu perjanjian. Terhadap pendapat yang mengikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 tidak dapat dilakukan perlawanan melalui upaya hukum apapun (Pasal 52 dan 53 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa) ;

Menimbang, bahwa putusan arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak (Pasal 60 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa);

Menimbang, bahwa dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 26 Dzulhijjah 1420 H / 1 April 2000 M tentang Murabahah, dalam poin Kelima tentang Penundaan Pembayaran dalam Murabahah adalah :

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya ;
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah ;

Menimbang, bahwa dari fakta kejadian di atas, setelah ditelaah dan dianalisis berdasarkan aturan dalam KUHPerdara dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa serta Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 26 Dzulhijjah 1420 H / 1 April 2000 M tentang Murabahah di atas, maka ditemukan fakta hukum bahwa penyelesaian sengketa/perselisihan para pihak yang membuat akad dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah Akta Nomor 25 dan Akad Wakalah Nomor 005/WAKALAH/ M2S.MJK/X/08 harus dengan cara non litigasi melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional (BASYARNAS) setelah musyawarah mufakat tidak tercapai ;

Menimbang, bahwa keberadaan lembaga Badan Arbitrase Syari'ah Nasional (BASYARNAS) berdasarkan keputusan Majelis Ulama Indonesia (MUI) Nomor Kep-09/MUI/XII/2003 tanggal 24 Desember 2003 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan penilaian hukum di atas, sebenarnya surat gugatan para Penggugat sudah sedemikian baik dan benar, namun menurut Majelis Hakim, para Penggugat dan Tergugat telah lalai terhadap apa yang pernah diperjanjikan dan disepakati sendiri dalam klausula akadnya yang menyatakan penyelesaian sengketa/perselisihannya dengan cara non litigasi melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional setelah musyawarah mufakat tidak tercapai, sehingga Majelis Hakim patut untuk menyatakan Pengadilan Agama termasuk Pengadilan Agama Mojokerto tidak berwenang mengadili perkara a quo ;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakannya Pengadilan Agama Mojokerto tidak berwenang mengadili perkara a quo, maka Majelis Hakim tidak dapat memeriksa dan mengadili pokok perkara dan tuntutan para Pengugat seluruhnya termasuk tidak perlu menilai alat-alat bukti yang lain dari para pihak

berperkara, dan dianjurkan kepada para pihak berperkara, bila musyawarah mufakat tidak tercapai, untuk segera menyelesaikan sengketanya dengan cara non litigasi melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional / Badan Arbitrase Syari'ah Nasional setempat ;

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

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

### MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Pengadilan Agama tidak berwenang mengadili perkara a quo ;
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp 1.436.000,- (*satu juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah*) ;

Demikian putusan ini dijatuhkan berdasarkan hasil musyawarah Majelis Hakim kemudian diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 31 Desember 2014 M, bertepatan dengan tanggal 09 Rabiul Awal 1436 H, oleh kami Majelis Hakim Pengadilan Agama Mojokerto, yang terdiri dari Drs. H. WACHID RIDWAN, MH sebagai Hakim Ketua Majelis, Drs. MUQODDAR, SH, dan ALI HAMDI, S.Ag., MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan dibantu oleh FANROYEN ALI HAMKA, SH, MH, sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri para Penggugat, di luar hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat I serta tanpa hadirnya Turut Tergugat II ;

HAKIM ANGGOTA,

  
Drs. MUQODDAR, SH



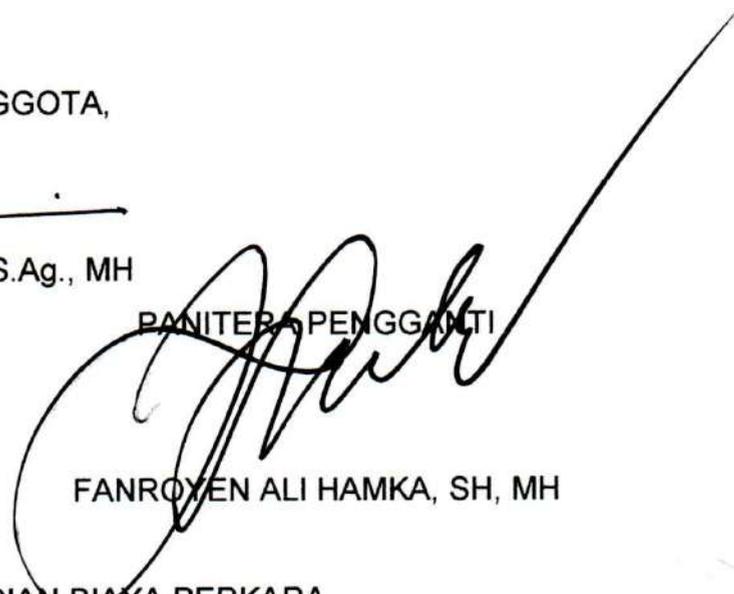
KETUA MAJELIS,

  
Drs. H. WACHID RIDWAN, MH

HAKIM ANGGOTA,

  
ALI HAMDI, S.Ag., MH

PANITERA PENGGANTI



FANROYEN ALI HAMKA, SH, MH

**DAFTAR PERINCIAN BIAYA PERKARA**

|  |    |                    |
|--|----|--------------------|
| 1. Biaya Pendaftaran                                   | Rp | 30.000,-           |
| 2. Biaya Proses<br>Penyelesaian Perkara                | Rp | 50.000,-           |
| 3. Biaya Panggilan para<br>Penggugat                   | Rp | 270.000,-          |
| 4. Biaya Panggilan Tergugat<br>dan para Turut Tergugat | Rp | 1.075.000,-        |
| 5. Redaksi   | Rp | 5.000,-            |
| 6. Meterai   | Rp | 6.000,-            |
| <b>Jumlah</b>  | Rp | <b>1.436.000,-</b> |

*(satu juta empat ratus tiga puluh enam ribu  
rupiah)*