

## PUTUSAN

Nomor 136/Pdt.G/2020/PTA.JK

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA PENGADILAN TINGGI AGAMA DKI JAKARTA

Dalam tingkat banding telah memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan dalam Sidang Majelis terhadap perkara **Perlawanan Eksekusi Hak Tanggungan** yang diajukan oleh:

**MUHAMAD ARIF**, agama Islam, pekerjaan swasta, tempat kediaman di Jalan Taman Bendungan Asahan III, Nomor 12, RT.009, RW.02 Kelurahan Bendungan Hilir, Kecamatan Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MAHMUD, S.H., M.H.**, Advokat pada **MAHMUD, S.H., M.H. & REKAN** yang beralamat di Gedung Permata, Lantai 01 Jalan Ciputat Raya, Nomor 30, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 60/SKK/M&R/XII/2019, tanggal 4 Desember 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Timur dengan Nomor 1266/K/XII/2019/PAJT tanggal 9 Desember 2019, semula **Pelawan**, sekarang **Pembanding**;

melawan

1. **PT. BANK SYARIAH MANDIRI**, berkedudukan di Jakarta beralamat di Wisma Mandiri I, Jalan M.H. Thamrin, Nomor 5, Kota Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bambang Sulistiono dan Rekan, selaku *Department Head* pada Legal Group PT Bank Syariah Mandiri dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 22/013-KUA/LGG, tanggal 27 Januari 2020,

yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Timur dengan Nonor 361/K/4/2020/PAJT, tanggal 28 April 2020, semula **Terlawan II**, sekarang **Terbanding**;

2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, CQ DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN) KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ KANTOR WILAYAH DJKN DKI JAKARTA CQ KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA 1**, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun,, Nomor 10, Kota Jakarta Pusat, semula **Terlawan I**, sekarang **Turut Terbanding I**;
3. **KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR**, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jalan Dr. Sumarno, Pulo Gebang, Cakung, Kota Jakarta Timur, semula **Turut Terlawan**, sekarang **Turut Terbanding II**;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari semua surat yang berhubungan dengan perkara ini;

#### **DUDUK PERKARA**

Bahwa Pelawan telah mengajukan perlawanan atas Eksekusi Hak Tanggungan oleh KPKNL yang beralamat di Gedung Permata, Lantai 01, Jalan Ciputat Raya, Nomor 30, Kebayoran Lama Jakarta Selatan, dengan register perkara Nomor 5680/Pdt.G/2019/PAJT, tanggal 9 Desember 2019, dengan mengemukakan alasan-alasan sebagaimana tersebut di dalam gugatan perlawanannya dengan tuntutan yang pada pokoknya sebagai berikut;

Dalam Provisi

1. Mengabulkan Permohonan Provisi dari Pelawan;

2. Memerintahkan kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk menanggihkan pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan atas sebidang tanah seluas 591 m<sup>2</sup> berikut bangunan, SHM Nomor 02163/Klender a.n. Muhamad Arif (Pelawan), terletak di Jalan Dermaga Baru 1 Nomor 2 RT.008 RW.016, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;

#### Dalam Pokok Perkara

##### Primair

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan batal Eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II atas: Sebidang tanah seluas 591 m<sup>2</sup> berikut bangunan, SHM Nomor 02163/Klender a.n. Muhamad Arif (Pelawan), terletak di Jalan Dermaga Baru 1 Nomor 2 RT. 008 RW. 016, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;
4. Menghukuk Terlawan I dan Terlawan untuk membayar biaya dalam perkara ini;

##### Subsidiar

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Agama Jakarta Timur telah menjatuhkan putusan Nomor 5680/Pdt.G/2019/PAJT, tanggal 29 September 2020 Masehi, bertepatan dengan tanggal 11 Safar 1442 Hijriah, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

##### Dalam Provisi

- Menolak Provisi Pelawan;

##### Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Terlawan II;

##### Dalam Konvensi

- Menolak Perlawanan Pelawan;

##### Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima;

##### Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Membebankan kepada Pelawan /Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp2.151.000,00 (dua juta seratus lima puluh satu ribu rupiah);

Bahwa, terhadap putusan tersebut, Pelawan mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta melalui Pengadilan Agama Jakarta Timur, sesuai Akta Permohonan Banding Nomor 5680/Pdt.G/2019/PAJT, tanggal 13 Oktober 2020, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terlawan II pada hari Kamis, tanggal 22 Oktober 2020, diberitahukan kepada Terlawan I pada hari Selasa, tanggal 27 Oktober 2020, dan diberitahukan pula kepada Turut Terlawan pada hari Kamis, tanggal 22 Oktober 2020;

Bahwa Pelawan telah menyerahkan memori banding sebagaimana Surat Keterangan Tanda Terima Memori Banding dari Panitera Pengadilan Agama Jakarta Timur Nomor 5680/ Pdt.G/ 2019/PA JT, tanggal 21 Oktober 2020, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terlawan II pada hari Selasa, tanggal 3 November 2020, telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terlawan I pada hari Selasa, tanggal 27 Oktober 2020, dan telah diberitahukan dan diserahkan pula kepada Turut Terlawan pada hari Kamis, tanggal 5 November 2020; dimana Pelawan dalam memori bandingnya memohon kepada Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta agar memberikan putusan sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Timur Nomor 5680/Pdt.G/2019/PAJT, tanggal 29 September 2020,

dan dengan mengadili sendiri:

Dalam Konvensi,

Dalam Eksepsi,

- Menolak Eksepsi Terlawan II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara,

Primair,

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan batal Eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II atas: Sebidang tanah seluas 591 m<sup>2</sup> berikut bangunan, SHM Nomor 02163/Klender a.n. Muhamad Arif (Pelawan), terletak di Jalan Dermaga Baru 1, Nomor 2, RT.008/016 Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;
4. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi /Terlawan II dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi,

- Menghukum Terlawan II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Subsida

- Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap Memori Banding Pelawan tersebut, Terlawan II mengajukan Kontra Memori Banding Nomor 5680/Pdt.G/2019/PAJT, tanggal 29 September 2020, yang ditandatangani oleh Slamet Rahardjo, selaku kuasa Terlawan II;

Bahwa dalam kontra memori bandingnya Terlawan II, memohon kepada Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

- Menolak permohonan banding dari Pemanding/Pelawan;
- menguatkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Timur Nomor 5680/Pdt.G/2019/PAJT, tanggal 29 September 20120;

- Membebankan biaya perkara kepada Pembanding/Pelawan;

Bahwa Terlawan I tidak menyerahkan Kontra Memori Banding sebagaimana Surat Keterangan Tidak Mengajukan Kontra Memori Banding dari Panitera Pengadilan Agama Jakarta Timur, Nomor 5680/Pdt.G/2019/PAJT, tanggal 13 November 2020, begitu pula Turut Terlawan juga tidak menyerahkan Kontra Memori Banding sebagaimana Surat Keterangan Tidak Mengajukan Kontra Memori Banding dari Panitera Pengadilan Agama Jakarta Timur, Nomor 5680/Pdt.G/ 2019/PAJT, tanggal 13 November 2020;

Bahwa, sebelum berkas banding dikirim ke Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta kepada Pelawan/Pembanding, telah diberi kesempatan oleh Panitera untuk membaca dan memeriksa berkas, sesuai surat W9-A3/5052/HK.05/102020, tanggal 14 Oktober 2020, begitu pula kepada Terlawan II/Terbanding, kepada Terlawan I/Turut Terbanding I, serta kepada Turut Terlawan/Turut Terbanding II telah diberi kesempatan oleh Panitera untuk membaca dan memeriksa berkas sesuai surat pemberitahuan untuk memeriksa berkas Nomor 5680/Pdt.G/2019/PAJT. Namun Pelawan/Pembanding, Terlawan II/ Terbanding, Terlawan I/Turut Terbanding I dan Turut Terlawan/Turut Terbanding II, dimana kesemuanya tidak datang untuk membaca dan memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan Tidak Memeriksa berkas (*inzage*) dari Panitera Nomor 5680/Pdt.G/2019/PAJT, tanggal 6 November 2020, tanggal 11 November 2020, dan tanggal 16 November 2020;

Bahwa, permohonan banding tersebut telah didaftar di kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta, dengan Nomor 136/Pdt.G/2020/PTA.JK, tanggal 25 November 2020, dan telah diberitahukan kepada Pengadilan Agama Jakarta Timur sebagaimana Surat Keterangan yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta Nomor W9-A/2220/Hk.05/11/2020, tanggal 25 November 2020;

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

## **Tentang Legal Standing**

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 61 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, putusan Pengadilan Agama dapat dimintakan banding oleh pihak yang berperkara kecuali undang-undang menentukan lain. Oleh karena pada Pengadilan Tingkat Pertama Pembanding berkedudukan sebagai Pelawan, maka Pembanding mempunyai legal standing untuk mengajukan banding;

## **Tentang Pemberian Kuasa**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu tentang surat kuasa khusus yang diberikan oleh Pelawan/Pembanding (**Muhamad Arif**), kepada Kuasa Hukumnya **Mahmud, S.H., M.H.**, Advokat pada **Mahmud, S.H., M.H. dan Rekan**, beralamat di Gedung Permata, Lantai 01, Jalan Ciputat Raya, Nomor 30, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 4 Desember 2019, yang telah didaftar dalam register Pengadilan Agama Jakarta Timur, dengan Nomor 1266/K/XII/2019/PAJT, tanggal 9 Desember 2019, dan yang bersangkutan telah melampirkan fotokopi Berita Acara Pengambilan Sumpah sebagai Advokat dan fotokopi Kartu Tanda Pengenal Advokat, sehingga Penerima Kuasa telah memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, maka oleh karena itu kuasa hukum Pelawan/Pembanding yang bernama **Mahmud, S.H., M.H.** mempunyai legal standing untuk beracara pada Pengadilan Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa Terlawan II/Terbanding (PT. Bank Syari'ah Mandiri bertindak dalam jabatannya Irfan Lesmana) telah memberi Kuasa Khusus kepada **Bambang Sulistiono dan Rekan**, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Januari 2020, yang telah didaftar dalam register Pengadilan Agama Jakarta Timur, dengan Nomor 361/K/4/2020, tanggal 28 April 2020, dan yang bersangkutan telah melampirkan fotocopy Kartu Anggota PT Bank Syari'ah Mandiri berdasarkan Akta Nomor 86, tanggal 27 Maret 2019 dan

telah mendapat Surat Tugas Nomor 22/064-3/LGG., tanggal 27 Januari 2020, maka oleh karena itu kuasa hukum Terlawan II/Terbanding yang bernama **Bambang Sulistiono dan Rekan** mempunyai legal standing untuk beracara pada Pengadilan Tingkat Banding;

### **Tentang Penerimaan Permohonan Banding**

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Agama Jakarta Timur dijatuhkan pada tanggal 29 September 2020, dihadiri oleh Pelawan, Terlawan II, tanpa hadirnya Terlawan I dan turut Terlawan, sedangkan Akta permohon banding diajukan oleh Pelawan/Pembanding pada hari Selasa tanggal 13 Oktober 2020, diajukan pada hari ke-14, maka oleh karena permohonan banding diajukan masih dalam masa banding dan telah sesuai dengan cara-cara sebagaimana menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, maka permohonan banding Pembanding harus dinyatakan dapat diterima untuk diperiksa pada tingkat banding;

### **Tentang Pemeriksaan Tingkat Banding**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dan memeriksa dengan saksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Agama Jakarta Timur Nomor 5680/Pdt.G/2019/PAJT, tanggal 29 September 2020 Masehi. yang bertepatan dengan tanggal 11 Safar 1442 Hijriah, Memori Banding Pelawan/Pembanding dan Kontra Memori Banding Terlawan I/Terbanding sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut:

### **DALAM PROVISI**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dan penetapan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak provisi Pelawan/Pembanding, dan pertimbangan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, namun demikian Majelis Hakim Tingkat Banding akan menambah pertimbangan sebagai berikut;



Menimbang, bahwa Pelawan/Pembanding khawatir tentang pelaksanaan lelang Hak Tanggungan atas sebidang tanah seluas 591 m<sup>2</sup> beserta bangunan yang ada di atasnya, terletak di Jalan Dermaga Baru 1, Nomor 2, RT.008/016, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur oleh Terlawan I/ Terbanding I dan Terlawan II/Terbanding II, padahal perkara *a quo* masih dalam pemeriksaan di Pengadilan Agama Jakarta Timur, dan oleh karena itu Pelawan/Pembanding memohon agar Pengadilan Agama Jakarta Timur mengabulkan provisi Pelawan/Pembanding, dan memerintahkan Terlawan I/ Terbanding I, dan Terlawan II/Terbanding II untuk menanggukkan pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan atas sebidang tanah seluas 591 m<sup>2</sup> beserta bangunan yang ada di atasnya, terletak di Jalan Dermaga Baru 1, Nomor 2, RT.008/016, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur oleh Terlawan I/Terbanding, padahal perkara *a quo* masih dalam pemeriksaan di Pengadilan Agama Jakarta Timur tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan provisi Pelawan/Pembanding tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa gugatan provisi *a quo* belum memenuhi syarat formil, yaitu adanya dasar dan alasan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya gugatan provisi tersebut, dan gugatan provisi tidak boleh menyangkut pokok perkara, sedangkan dalam pokok perkara *a quo* adalah perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah seluas 591 m<sup>2</sup> beserta bangunan yang ada di atasnya, jadi pokok perkaranya adalah eksekusi, maka oleh karena itu gugatan provisi tersebut harus dinyatakan ditolak sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 279 K/Sip/1976 yang menyatakan bahwa "*gugatan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari hakim mengenai hal yang tidak masuk dalam pokok perkara, dan kalau gugatan atau permohonan provisi berisi pokok perkara harus ditolak*";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak gugatan provisi Pelawan/Pembanding dapat dipertahankan dan dikuatkan;

## **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dan penetapan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak eksepsi Terlawan II/Terbanding, dan pertimbangan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, namun demikian Majelis Hakim Tingkat Banding akan menambah pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Sidang Nomor 5680/Pdt.G.2019/PAJT, tanggal 30 Juni 2020 Terlawan II/Terbanding didalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menerima eksepsi Terlawan II, dan menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima, namun Terlawan II/Terbanding tidak menguraikan alasan-alasan diajukannya eksepsi tersebut, maka oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa eksepsi Terlawan II/Terbanding tidak didukung oleh posita, dan bukan menyangkut tentang eksepsi kewenangan mengadili (absolut) dan eksepsi relatif, dan berdasarkan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 935 K/Sip/1985, menyebutkan bahwa eksepsi yang bukan kompetensi absolut dan relatif, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga dengan demikian putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak eksepsi Terlawan II/Terbanding dapat dipertahankan dan dikuatkan;

## **DALAM KONVENSI**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak perlawanan Pelawan/Pembanding dan pertimbangan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, namun demikian Majelis Hakim Tingkat Banding memandang perlu untuk mempertimbangkan sebagai berikut;

**Tentang Tidak Dilakukannya Upaya Penjadwalan Kembali Utang Sebelum Dilaksanakannya Eksekusi Hak Tanggungan**

Menimbang, bahwa Pelawan/Pembanding mengajukan perlawanan terhadap pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan atas Sebidang tanah seluas 591 m<sup>2</sup> berikut bangunan, SHM Nomor 02163/Klender a.n. Muhamad Arif (Pelawan), terletak di Jalan Dermaga Baru 1, Nomor 2, RT. 008/016, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, dengan alasan bahwa Terlawan I dan Terlawan II tidak pernah memberikan upaya penyelesaian kredit bermasalah sebagaimana Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR/1998 tanggal 12 November 1998 Tentang Restrukturisasi Kredit yaitu Penjadwalan Kembali (*rescheduling*), Persyaratan Kembali (*reconditioning*), dan Penataan Kembali (*restructuring*);

Menimbang, bahwa Berdasarkan Berita Acara Sidang Nomor 5680/Pdt.G/2019/PAJT, ternyata Pelawan/Pembanding tidak pernah mengajukan permohonan untuk mengikuti program restrukturisasi penjadwalan utang kepada pihak Terlawan II/Terbanding, setelah Pelawan/Pembanding tidak sanggup lagi melunasi kewajiban pembiayaan kepada Terlawan II/Terbanding sesuai dengan akad pembiayaan Al Murabahah Nomor 03, tanggal 1 Agustus 2013, dan Terlawan II/Terbanding telah melakukan usaha penagihan dengan cara langsung mendatangi rumah Pelawan/Pembanding, dan melalui telepon, namun Pelawan/Pembanding tidak mempunyai niat untuk menyelesaikan kewajibannya, akhirnya Terlawan II/Terbanding memberikan tegoran kepada Pelawan/Pembanding sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu Surat Peringatan I, Nomor 18/065-3/166, tanggal 26 Februari 2016 ( bukti T II-6 ), Surat Peringatan II, Nomor 18/136-3/167, tanggal 25 April 2016 ( bukti T II-7 ), dan Surat Peringatan III, Nomor 18/427-3/167, tanggal 7 September 2016 ( bukti T II-8 ), maka berdasarkan fakta ini, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Pelawan/Pembanding tidak mempunyai niat baik untuk menyelesaikan kewajibannya melunasi utang pembiayaan kepada Terlawan II/Terbanding sesuai dengan akad pembiayaan Al Murabahah Nomor 03 tanggal 1 Agustus 2013, atau karena ketidakmampuannya untuk menyelesaikan utangnya, sehingga langkah dan prosedur yang ditempuh Terlawan II/Terbanding untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dapat dibenarkan secara hukum sesuai dengan klausula perjanjian Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 03

tanggal 1 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Sjaherman R Thaher, S.H., M.Kn. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, di dalam Pasal 9 dari perjanjian Akad Al Murabahah tersebut;

Menimbang, bahwa Terlawan II/Terbanding telah memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk mengikuti program restrukturisasi yang ditawarkan oleh Terlawan II/Terbanding, sesuai Pasal 55 POJK Nomor 16/POJK. 03/2014, dan untuk menentukan layak/tidaknya Pelawan menerima *reschedule* atau bagian dari upaya restrukturisasi pembiayaan, dimana yang layak menerima *rescheduling* harus memenuhi kriteria yaitu Debitur mengalami kesulitan pembayaran kewajiban angsuran pokok dan/atau margin, dan Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik, dan dinilai mampu membayar kewajiban setelah *rescheduling* dilakukan. Prospek usaha dan kemampuan membayar tersebut akan dianalisis berdasarkan prospek usaha debitur dan kemampuan membayar sesuai proyeksi arus kas. namun demikian faktanya Pelawan tetap tidak dapat memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Terlawan II/Terbanding, akhirnya Terlawan II/Terbanding menerbitkan surat Nomor 19/239-3/RFRR III-CPKL, tanggal 29 Mei 2017 yang ditujukan kepada Kuasa hukum Pelawan Perihal Tanggapan Permohonan Restrukturisasi Pembiayaan Nasabah Bermasalah Bank Syariah Mandiri atas nama Muhammad Arif, dan Pelawan tidak dapat memenuhi persyaratan restrukturisasi yang ditawarkan oleh Terlawan II/Terbanding, mengingat Pelawan tidak mempunyai itikad baik untuk membayar kewajibannya kepada Terlawan II/Terbanding, maka Terlawan II/Terbanding menempuh upaya lelang agunan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);

Menimbang, bahwa yang berkaitan dengan Terlawan II/Terbanding tidak pernah memberikan upaya penjadwalan kembali penyelesaian kredit bermasalah sebagaimana Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR/1998 tanggal 12 Nopember 1998 Tentang Restrukturisasi Kredit yaitu Penjadwalan Kembali (*rescheduling*), Persyaratan Kembali (*reconditioning*), dan Penataan Kembali (*restructuring*), Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa ternyata Terlawan II/Terbanding telah memberi kesempatan kepada pelawan untuk melakukan restrukturisasi kredit dan

ternyata dinyatakan belum dapat dilakukan restrukturisasi fasilitas pembiayaannya, karena kondisi usaha Pelawan yang tidak memungkinkan lagi dilakukan restrukturisasi. Selain itu, Pelawan dinilai tidak mempunyai itikad baik untuk memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Terlawan II sebagaimana surat Terlawan II Nomor 19/239-3/RFRR III-CPKL tanggal 29 Mei 2017 yang ditujukan kepada Kuasa hukum Pelawan tentang Tanggapan Permohonan Restrukturisasi Pembiayaan Nasabah Bermasalah Bank Syariah Mandiri atas nama Muhammad Arif. Maka oleh karena itu alasan Pelawan/Pembanding yang menyatakan bahwa Terlawan II/Terbanding tidak melakukan penjadwalan kembali utang (Restrukturisasi Kredit) menjadi tidak beralasan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

### **Tentang Tidak Berwenangnya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Untuk Melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan**

Menimbang, bahwa Pelawan/Pembanding di dalam perlawanannya menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, bahwa Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Akad Ekonomi Syariah adalah masuk dalam kompetensi absolut Pengadilan Agama bukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam hal ini oleh Terlawan I/ Turut Terbanding I yaitu **Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta, Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL I) Jakarta**. Hal ini sejalan dengan Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Peradilan Agama BUKU II, Mahkamah Agung RI Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama 2013 halaman 130 menerangkan tentang prosedur eksekusi yaitu pelawan mengajukan permohonan eksekusi dan mekanismenya sebagaimana diatur dalam Pola Bindalmin dan peraturan terkait, diantara prosedurnya ketua pengadilan agama menerbitkan penetapan untuk *aanmaning*, yang berisi perintah kepada jurusita supaya memanggil termohon eksekusi untuk hadir pada sidang *aanmaning* kemudian jurusita/jurusita pengganti memanggil termohon eksekusi, dan seterusnya;

Menimbang, bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Pelawan dalam Gugatan Perlawanannya halaman 4 sampai dengan halaman 11 yang pada intinya menyatakan Eksekusi Hak Tanggungan melalui Lelang KPKNL telah mereduksi kewenangan pengadilan agama dan tidak menjalankan lelang sesuai ketentuan hukum acara perdata. Adapun alasan penolakan Terlawan II adalah bahwa Terlawan II telah memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk menjual sendiri agunannya, namun Pelawan tidak dapat melaksanakannya, sehingga Terlawan II mempergunakan haknya untuk menjual sendiri agunan milik Pelawan atas dasar Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Bahwa Terkait dengan pelaksanaan lelang yang dilakukan Terlawan II berdasarkan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa “ ***Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*** “;

Menimbang, bahwa yang berkaitan dengan alasan Pelawan/Pembanding yang menyatakan Eksekusi Hak Tanggungan melalui Lelang KPKNL telah mereduksi kewenangan Pengadilan Agama dan tidak menjalankan lelang sesuai ketentuan hukum acara perdata, Majelis Hakim Tingkat Banding memperhatikan Berita Acara Sidang, Nomor 5680/Pdt.G/2019/PAJT, tanggal 25 Agustus 2020, bahwa berdasarkan (bukti TII-2) berupa Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 03 tanggal 1 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Sjaherman R Thaher, S.H., M.Kn. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, di dalam Pasal 9 disebutkan bahwa “Apabila Nasabah tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena suatu hal atau peristiwa tersebut dalam Pasal 8 akad ini, maka ***Bank berhak menjual barang jaminan***, dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut digunakan Bank untuk membayar/melunasi utang atau sisa utang Nasabah kepada bank “, “ Apabila penjualan barang jaminan dilakukan Bank melalui ***pelelangan dimuka umum*** In casu melalui ***Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan***

**lelang (KPKNL)**, maka Nasabah dan Bank berjanji dan dengan mengikatkan diri untuk menerima harga yang telah dikurangi biaya-biaya sebagai harga jual barang jaminan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa dalil Pelawan/Pembanding yang menyatakan Eksekusi Hak Tanggungan melalui Lelang KPKNL telah mereduksi kewenangan pengadilan agama dan tidak menjalankan lelang sesuai ketentuan hukum acara perdata, terhadap akad ekonomi syariah adalah dipandang tidak berdasarkan hukum dan oleh karenanya harus dinyatakan ditolak;

### **Tentang Lelang Harus Tunduk Pada Ketentuan Hukum Acara Perdata, dan Pelaksanaan Lelang (Penjualan Umum) Di bawah Pengawasan Pengadilan Agama**

Menimbang, bahwa Pelawan/Pembanding di dalam dalil perlawanannya menyebutkan bahwa lelang harus tunduk kepada ketentuan Hukum Acara Perdata dan pelaksanaan lelang (Penjualan Umum) harus di bawah pengawasan pengadilan agama, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 197-200 HIR/Pasal 208-218 RBg. tentang Lelang berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi sejumlah uang, serta buku Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Peradilan Agama BUKU II, Mahkamah Agung RI Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama 2013 halaman 133 sampai dengan 140 mengatur Prosedur Lelang (Penjualan Umum). Namun Terlawan II/Terbanding di dalam jawabannya menyatakan, bahwa pelelangan terhadap agunan milik Pelawan/Pembanding dilakukan atas dasar **Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.** dan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Terlawan II/Terbanding memiliki hak untuk menjual SHM Nomor 02163/Klender seluas 591 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, atas nama Muhamad Arif **atas dasar adanya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 05786/2013 Peringkat Pertama sebesar Rp4.557.500.000,00 (empat milyar lima ratus lima puluh tujuh juta lima**

**ratus ribu rupiah) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Timur;**

Menimbang, bahwa berkaitan dengan alasan Pelawan/Pembanding yang menyatakan bahwa lelang harus tunduk kepada ketentuan Hukum Acara Perdata dan pelaksanaan lelang (Penjualan Umum) harus di bawah pengawasan pengadilan agama, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa lelang yang dimaksud oleh Pelawan/pembanding adalah lelang pelaksanaan putusan pengadilan agama, bukan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh pihak perbankan, dan sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa Bank melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan klausula akad perjanjian yang dibuat antara nasabah *in casu* Pelawan/Pembanding dengan PT Bank Syariah Mandiri yang berkedudukan di Jakarta, beralamat di Wisma Mandiri I, Jalan H.M. Thamrin, Nomor 5, Kota Jakarta Pusat, sebagaimana bukti T II-2 berupa Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 03 tanggal 1 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Sjaherman R Thaher, S.H., M.Kn. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, di dalam Pasal 9 disebutkan bahwa “Apabila Nasabah tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena suatu hal atau peristiwa tersebut dalam Pasal 8 akad ini, maka **Bank berhak menjual barang jaminan**, dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut digunakan Bank untuk membayar/melunasi utang atau sisa utang nasabah kepada bank”, sehingga alasan Pelawan/Pembanding yang menyatakan bahwa lelang harus tunduk kepada ketentuan Hukum Acara Perdata dan pelaksanaan lelang (Penjualan Umum) harus di bawah pengawasan pengadilan agama, dipandang tidak berdasarkan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan dan putusan Dalam Konvensi Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak Perlawanan Pelawan/Pembanding dapat dipertahankan dan dikuatkan;

**DALAM REKONVENSI**



Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah mempertimbangkan, dan memutus dengan benar dengan menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Terlawan II/Terbanding tidak dapat diterima, dan pertimbangan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, namun demikian Majelis Hakim Tingkat Banding memandang perlu untuk menambah pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Terlawan II/Terbanding mengajukan gugatan rekonvensi dengan dalil-dalil yang terurai di dalam gugatan rekonvensinya yang pada pokoknya mengajukan tuntutan sebagai berikut;

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Terlawan II untuk seluruhnya;
- Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Pelawan yang tidak membayar seluruh kewajiban pembiayaan atas dasar Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 03 tanggal 1 Agustus 2013 dibuat dihadapan Notaris Sjaherman R. Thaher, S.H., MKn. di Bekasi kepada Penggugat Rekonvensi/Terlawan II adalah perbuatan wanprestasi;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Terlawan II berhak untuk melakukan pelelangan atas jaminan pembiayaan Tergugat Rekonvensi/Pelawan, berupa SHM Nomor 02163 seluas 591 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, atas nama Muhamad Arif serta telah diikat secara yuridis sempurna dengan SHT Nomor 05786/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Timur;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Pelawan membayar kerugian materiil sebesar Rp4.654.848.075,63 (empat milyar enam ratus lima puluh empat juta delapan ratus empat puluh delapan ribu tujuh puluh lima rupiah enam puluh tiga sen) dan immateriil sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dengan seketika dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi/Terlawan II;

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Pelawan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Terlawan II/Terbanding, sebagaimana terurai di dalam gugatan rekonvensinya, Majelis hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Terlawan II/Terbanding berkaitan dengan gugatan dalam konvensi, maka apa yang telah dipertimbangkan di dalam konvensi juga dianggap termuat di dalam rekonvensi ini. Dan oleh karena gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Terlawan II/Terbanding berkaitan erat dengan gugatan dalam konvensi (*innerlijke samen hangen*), sedangkan di dalam gugatan konvensi Majelis Hakim Tingkat Banding telah menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Pelawan/Pembanding dinyatakan ditolak, maka oleh karena itu, gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Terlawan II/Terbanding juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Neit Ontvankelijke Verklaard*) sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1527 K/Sip/1973, yang menyatakan “Karena gugatan rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi (*innerlijke samen hangen*) sedang gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan dan putusan Dalam Rekonvensi Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan tidak menerima gugatan Penggugat Rekonvensi Terlawan II/Terbanding dapat dipertahankan dan dikuatkan;

### **Tentang Keberatan Pembanding**

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Pelawan/Pembanding sebagaimana tersebut dalam Memori Banding, sepanjang telah dipertimbangkan dan diputus dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka Majelis Hakim Tingkat Banding memandang tidak urgen lagi untuk mempertimbangkannya, dan berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu Putusan Nomor 247 K/Sip/1953

tanggal 6 April 1955 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1424 K/Sip/1975, tanggal 8 Juni 1976 yang kaidah hukumnya menyatakan “Bahwa Hakim Tingkat Banding tidak wajib meninjau satu per satu dalil yang termuat dalam suatu Memori Banding dan juga tidak wajib meninjau satu per satu segala pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama”;

### **Kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Banding**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Agama Jakarta Timur Nomor 5680/Pdt.G /2019/PAJT, tanggal 29 September 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 11 Safar 1442 Hijriah, dapat dipertahankan dan dikuatkan;

### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

#### **Tentang biaya perkara**

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, pihak Pelawan/Tergugat Rekonvensi/Pembanding adalah pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR, kepada Pelawan/Tergugat Rekonvensi/Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama sejumlah Rp2.151.000,00 (dua juta seratus lima puluh satu ribu rupiah) dan biaya perkara pada Tingkat Banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan *a quo*;

Mengingat segala ketentuan peraturan perundang-undangan dan hukum syara' yang berhubungan dengan perkara ini

### **MENGADILI**

- Menyatakan permohonan banding yang diajukan Pelawan/Tergugat Rekonvensi/Pembanding secara formil dapat diterima;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Timur Nomor 5680/Pdt.G/2019/PAJT, tanggal 29 September 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 11 Safar 1442 Hijriah;

- Menghukum Pelawan/Tergugat Rekonvensi / Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta pada hari Selasa tanggal 8 Desember 2020 Masehi, bertepatan dengan tanggal 22 Rabiulakhir 1442 Hijriah, yang dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh **Drs. H. U. Syihabuddin, S.H., M.H.**, sebagai Ketua Majelis, **Drs. H. U. Wanuddin, S.H., M.H.**, dan **H. Helminizami, S.H., M.H.** sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta Nomor 136/Pdt.G/2020/PTA.JK, tanggal 24 November 2020, dengan dibantu oleh **Hj. Ghizar Fau'ah S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara;

Hakim Anggota	Ketua Majelis
ttd.	ttd.
<b>Drs.H.U.Wanuddin, S.H., M.H.</b>	<b>Drs.H.U.Syihabuddin, S.H., M.H.</b>

Hakim Anggota	Panitera Pengganti
ttd.	ttd.
<b>H. Helminizami, S.H., M.H.</b>	<b>Hj. Ghizar Fau'ah S.H., M.H.</b>

Perincian Biaya:

Redaksi	: Rp. 10.000,-
Meterai	: Rp. 6.000,-
Biaya Proses Penyelesaian Perkara	: <u>Rp. 134.000,-</u>
J u m l a h	: Rp. 150.000,-
	(seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk salinan  
Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta  
Panitera,

**Drs. Muhammad Yamin, S.H., M.H.**