

**PUTUSAN**  
**Nomor 98/Pdt.G/2014/PTA.Bdg**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Agama Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara Ekonomi Syari'ah pada tingkat banding, dalam persidangan Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara pihak-pihak sebagai berikut;

**Sarinah**, umur 45 tahun, Pekerjaan Swasta, Agama Islam, alamat Jalan Kh. Wahid Hasyim RT. 03 /RW.04, Pondok Aren, Kota Tangerang, memberi kuasa kepada Rd.Yudi Anton Rikmadani, S.H., M.H., Mulyasari, SH, Edi Wirahadi, S.H., Ichwan Setiawan, S.H, Aldrin Vemy William Anakotta, S.H., dan Andreas Arief Prayudi, S.H., yang para Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Konsultan Hukum, Advokat & Mediator Rd.Yudi Anton Rikmadani & Rekan beralamat di Jalan Margonda Raya Gg. Kramat No.1 A Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 18 Nopember 2013, Semula **Penggugat** sekarang **Penggugat/ Pemanding**;

Melawan

PT. Bank BNI Syariah, Kantor Cabang Syariah Bogor, Jl. Pajajaran Raya No.27 A - B, Warung Jambu, Bogor; memberi kuasa kepada Khairul Syabanto,SII, Bayu Septian, SII, Erit Hafiz, SH, Puspa Ayu Wulandari, SH, Syafeih, SSI dan Irvan Sanjaya, SE, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Januari 2013, semula **Tergugat** sekarang **Tergugat/Terbanding**;

PT. Balai Lelang Star, Gedung Anakida Lt 3, Jl. Prof. Dr. Soepomo No. 27, Jakarta, semula **Turut Tergugat I** sekarang **Turut Tergugat I/Turut Terbanding I** ;

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong, JL Pahlawan Seribu, Ruko Golden Boulevard Blok S No. 52-53 BSD, Serpong; Diwakili oleh Agus Yulianto, SH dan Sri Astuti, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2012 dengan Surat Tugas terlampir pada setiap kali persidangan, semula **Turut Tergugat II** sekarang **Turut Tergugat II/ Turut Terbanding II**;

**Teti Puspitasari**, semula beralamat di Perumahan Metro Permata I G-3/20 RT.002/011, KeL

Karang Mulya, Kec. Karang Tengah, Kota Tangerang, sekarang tidak diketahui alamatnya diwilayah Republik Indonesia, semula **Turut Tergugat III** sekarang **Turut Tergugat III/ Turut Terbanding III**;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Mengutip segala uraian sebagaimana termuat dalam putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor 1092/Pdt.G/2012/PA.Bgr tanggal 6 November 2013 Masehi bertepatan dengan tanggal 2 Muharram 1435 Hijriyah yang amarnya berbunyi;

**Dalam eksepsi :**

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II ;

**Dalam Provisi :**

- Menolak provisi Penggugat;

**Dalam pokok perkara:**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini seluruhnya sebesar Rp 1.781.000,-(satu juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah)

Membaca surat pernyataan banding yang dibuat dihadapan Wakil Panitera Pengadilan Agama Bogor Nomor 1092/Pdt.G/2012/PA.Bgr yang menyatakan bahwa pada tanggal 20 Nopember 2013 pihak Penggugat/Pembanding telah mengajukan akta permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Agama tersebut;

Menimbang, Bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 07 Januari 2014, kepada Turut Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 04 Pebruari 2014, kepada Turut Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 29 Januari 2014 dan kepada Turut Tergugat III/Turut Terbanding III pada tanggal 02 Januari 2014;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut, Penggugat/ Pembanding tidak mengajukan memori banding sebagaimana surat keterangan yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Bogor tertanggal 26 Maret 2014;

Menimbang, bahwa para pihak telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara banding sebelum berkas perkara banding dikirim ke Pengadilan Tinggi Agama Bandung, kepada Kuasa Hukum Penggugat/Pembanding pada tanggal 27 Pebruari 2014,

kepada Tergugat/ Terbanding pada tanggal 07 Januari 2014, kepada Turut Tergugat I/ Turut Terbanding I pada tanggal 04 Pebruari 2014, kepada Turut Tergugat II/ Turut Terbanding II pada tanggal 10 Maret 2014 dan kepada Turut Tergugat III/ Turut Terbanding III pada tanggal 07 Januari 2014;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II/ Turut Terbanding II telah melakukan pemeriksaan terhadap berkas perkara yang dimohonkan banding sebagaimana berita acara pemeriksaan berkas yang ditanda tangani oleh Wakil Panitera Pengadilan Agama Bogor dan Turut Tergugat II/ Turut Terbanding II Nomor 1092/Pdt.G/2012/PA.Bgr. tanggal 18 Maret 2014;

Menimbang, bahwa Penggugat/ Pembanding. Tergugat/ Terbanding, Turut Tergugat I/ Turut Terbanding I dan Turut Tergugat III/ Turut Terbanding III tidak melakukan pemeriksaan terhadap berkas perkara yang dimohonkan banding sebelum perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Agama Bandung sebagaimana surat keterangan dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Bogor Nomor ; 1092/Pdt.G/2012/PA.Bgr. tanggal 16 April 2014;

### **TENTANG HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding Penggugat/ Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku, karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat perlu menambah pertimbangan sebagai berikut;

#### **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa terhadap apa yang telah dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, oleh karenanya akan diambil alih menjadi pertimbangan sendiri Majelis Hakim Tingkat Banding, akan tetapi Majelis Hakim Tingkat Banding perlu menambah dan memperbaiki pertimbangan sebagaimana diuraikan dibawah ini;

Kewenangan Absolut (Absolute Competency);

Menimbang, bahwa Penggugat/ Pembanding keliru dalam mengajukan gugatan dalam perkara a quo untuk diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Agama Bogor, dikarenakan bahwa Penggugat/ Pembanding dalam mengajukan gugatan a quo

didasarkan pada gugatan perbuatan melawan hukum tentang pelaksanaan lelang hak tanggungan;

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding dan Tergugat/Terbanding dalam mengenai hak tanggungan dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri Bogor, sehingga jelas dan terang dalam perkara a quo, Pengadilan Negeri Bogor lah yang berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya;

Menimbang, bahwa dalil dalil bantahan Tergugat/Terbanding tersebut diatas, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, oleh karena yang menjadi meteri pokok gugatan Penggugat/Pembanding adalah dimulai dari adanya akad pembiayaan Murabahah, Nomor, BGS/2008/433/K tanggal 26 september 2008 dan sesudahnya ditambah dengan gugatan perbuatan melawan hukum (Onrecht matige daad), maka yang menjadi hubungan hukum antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding adalah berupa pembiayaan untuk pembelian sebuah rumah berikut tanah seluas 595 m2 yang terletak di jalan KH. Wahid Hasyim Rt.003 Rw.04 desa Jurangmangu Timur Kecamatan Pondok Aren Kabupaten Tangerang dengan kepemilikan berupa SHM No 61/Jurangmangu Timur tanggal 28 Agustus 1983, GS Nomor 2470 tanggal 02 Agustus 2008, IMB 648/049-PEMB BUP CPT tahun 1998 yang terikat dalam akad jual beli murabahah;

Menimbang, bahwa berdasarkan akad Murabahah tersebut antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding telah disepakati, bahwa harga pokok barang ditambah keuntungan seluruhnya sebesar Rp 2.236.500.000,- (dua milliyar dua ratus tiga puluh enam juta lima ratus ribu rupiah)-, dengan ketentuan masa pembayaran dari Penggugat/Pembanding kepada pihak Bank (Tergugat) selama 162 bulan (13,5 tahun) terhitung sejak tanggal 26 September 2008 Sampai dengan tanggal 25 Maret 2022 dengan cicilan setiap bulannya sebesar Rp 13.805.556,- (Tiga belas juta delapan ratus lima ribu lima ratus lima puluh enam rupiah), yang menurut penjelasan Pasal 49 huruf i Undang Undang Nomor 3 tahun 2006 adalah termasuk kategori Bank Syari'ah dan Bank Syari'ah termasuk ekonomi Syari'ah yang merupakan tugas dan wewenang Pengadilan Agama untuk memeriksa dan mengadilinya;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum adalah merupakan tuntutan setelah gugatan pokok (ekonomi syari'ah) dan perbuatan melawan hukum tersebut adalah sebagai keperdataan lain, yang dipahami dari bunyi Pasal 50 undang undang No 3

tahun 2006 adalah tuntutan keperdataan yang harus diperiksa dan di putus dalam rangka penyelesaian perkara ekonomi syari'ah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan dengan Peringkat I (pertama) Nomor 14347/2008 tanggal 10 Desember 2008 dalam Pasal 4 dijelaskan bahwa para pihak dalam hal mengenai hak tanggungan dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bogor di Cibinong yang atas dasar ini Tergugat/Terbanding mendalilkan gugatan harus diajukan ke Pengadilan Negeri Bogor, pendapat ini keliru, oleh karena yang menjadi patokan adalah berdasarkan akad pembiayaan Murabahah Nomor BGS/2008/433/K tanggal 26 September 2008 yang dalam Pasal 20 menentukan bahwa penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Agama Bogor, perbedaan ini mestinya tidak terjadi, oleh karena menurut sistem hukum sertifikat hak tanggungan tersebut harus sesuai dengan ketentuan yang ada pada akad pembiayaan Murabahah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas perkara yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding adalah kewenangan absolut Pengadilan Agama dan harus diajukan ke Pengadilan Agama Bogor dan hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 55 ayat (1) undang undang nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah yang bunyinya “ Penyelesaian sengketa perbankan syari'ah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama dan tuntutan Tergugat agar Pengadilan Negeri yang memeriksa dan memutus perkara ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti P. 14 berupa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 296/Pdt.G/2012/Pn.Tng. tanggal 11 Oktober 2012 Penggugat/Pembanding mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Tangerang berdasarkan Akta jual beli Nomor 66/2008 tanggal 26 September 2008, Pasal 7 menentukan kedua pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang, oleh Pengadilan Negeri Tangerang tidak berpedoman domicili yang ditentukan Akta jual beli, akan tetapi Pengadilan Negeri Tangerang berpedoman pada akad pembiayaan Murabahah Nomor BGS/2008/433/K tanggal 26 September 2008 pada Pasal 20 yang menentukan bahwa penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Agama Bogor. dan Pengadilan Negeri Tangerang telah memutus pada diktum angka (2) yang berbunyi, ” Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara yang diajukan Penggugat/Pembanding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas, maka Eksepsi Tergugat/Terbanding harus ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat/Terbanding menyatakan antara posita dengan petitum bertentangan, oleh karena dalam posita Penggugat/Pembanding menuntut pembatalan lelang, akan tetapi dalam petitum Penggugat/Pembanding memohon agar menghukum Tergugat/Terbanding membayar ganti rugi sesuai selisih harga tanah dan bangunan Rp 1.259.000.000,- oleh Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa permohonan tersebut adalah hal yang wajar bila lelang dibatalkan Tergugat/Terbanding dihukum melakukan perbuatan melawan hukum, yang merupakan resiko atau sanksi yang dibebankan kepada Tergugat/Terbanding dengan demikian antara posita dengan petitum bukanlah yang bertentangan;

Menimbang, bahwa dalam posita butir 3.1 Penggugat/Pembanding mendalilkan agar para Tergugat/Terbanding dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada para Tergugat/Terbanding sebesar Rp 50.000.000,- untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, sedangkan dalam petitum Penggugat/Pembanding butir 9 mendalilkan menghukum para Tergugat/Terbanding untuk uang paksa (dwangsom) kepada para Tergugat Rp 10.000.000,- setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini;

Demikian pula berdasarkan positanya menyatakan penjualan tidak sah tetapi dalam petitum menuntut agar menghukum Tergugat/Terbanding membayar ganti rugi sesuai selisih harga tanah dan bangunan Rp 1.259.000.000,- dan positanya menyatakan membayar uang paksa (dwangsom) Rp 50.000.000,- akan tetapi dalam petitum menuntut uang paksa (dwangsom) Rp 10.000.000,- dan menyebutkan putusan Pengadilan Negeri padahal telah jelas perkara a quo diajukan Penggugat/Pembanding ke Pengadilan Agama, Oleh Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa kesalahan ini hanya bersifat teknis administrasi yang tidak sampai membatalkan putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat/Terbanding haruslah ditolak;

#### **DALAM PROVISI :**

Menimbang, bahwa apa yang dipertimbangkan dan diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh Majelis Hakim Tingkat Banding telah sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh Karenanya putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak permohonan Provisi harus dikuatkan;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa segala pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara sudah tepat dan benar, oleh Majelis Hakim Tingkat Banding diambil alih sebagai pertimbangan sendiri, namun pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama belum menjawab semua dalil dalil Penggugat/Pembanding, maka Majelis Hakim Tingkat Banding perlu menambahkan pertimbangan dibawah ini;

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding dalam gugatannya menjelaskan bahwa berdasarkan Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak Tanggungan atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah Pasal 13 ayat(1) “ Pemberian hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan “ ini adalah salah satu asas hak tanggungan yaitu asas publisitas, oleh karena itu di didaftarkannya pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga/penjelasan Pasal 13 ayat (1) Undang Undang hak tanggungan, hal ini tidak memenuhi persyaratan lelang dan berakibat fatal sehingga lelang yang di laksanakan hari Kamis tanggal 24 Mei 2012 cacat hukum dan harus dibatalkan demi hukum;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat/Pembanding tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat dengan berdasarkan alat bukti Tergugat/ Terbanding (bukti T2) berupa fphoto copi sertifikat hak Tanggungan Nomor 14347/2008 tanggal 10 Desember 2008, sudah terbukti bahwa Tergugat/Terbanding sudah mendaftarkan sertifikat Hak Milik (S.H.M) Nomor 61 Jurangmangu Timur, yang merupakan jaminan pelunasan hutang kepada Kantor Pertanahan Tangerang, oleh karenanya dalil Penggugat/Pembanding harus ditolak;

Menimbang, bahwa keberatan Penggugat/Pembanding yang mendalilkan bahwa penetapan limit berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 Tentang petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 35 ayat (1) jo ayat (2) jo Pasal 36 ayat (5) yang di interpretasikan oleh Tergugat/Terbanding secara serampangan dan jelas melanggar prosedur yang ditetapkan dalam menentukan nilai atau harga wajar atas jaminan barang yang akan di lelang dengan tidak memakai penilaian sesuai dengan taksiran Tahun 2011 dan nilai pasar serta nilai jual obyek Pajak dan Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP,PBB) tahun 2011;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti Tergugat/Terbanding (T4) berupa foto copi formulir berita acara taksasi jaminan tanggal 03 Oktober 2011 berdasarkan

ketentuan Pasal 36 ayat (3) tersebut diatas, bahwa untuk penilaian jaminan sudah dilakukan oleh tim penaksir yang berasal dari Perusahaan Tergugat/Terbanding yang sudah pasti sebagai sebuah Perseroan/Perbankan, hasil penaksiran yang berasal dari Perusahaan Tergugat/Terbanding dan dapat dipertanggung jawabkan secara profesional, oleh karena sebagai badan hukum(perbankan), Tergugat/Terbanding tidak lepas dari pemeriksaan/Pengawasan baik internal dan eksternal;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas, jelas dalil Penggugat/Pembanding tidak mempunyai dasar, oleh karena itu patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa aturan perundang undangan belum ada yang mengatur secara khusus Lembaga lelang bagi Perbankan Syariah, maka ketentuan pelaksanaan lelang yang Tergugat/Terbanding lakukan mengacu kepada ketentuan/ aturan yang ada yang telah diatur dalam peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010, sikap tersebut telah sesuai dengan Pasal 54 Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989, Tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 50 Tahun 2009. Yang menentukan bahwa hukum acara yang berlaku pada Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama adalah hukum acara perdata yang berlaku pada Pengadilan dalam lingkungan Peradilan umum, kecuali yang telah diatur secara khusus dalam Undang Undang ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor 1092/Pdt.G/2012/PA.Bgr. tanggal 06 Nopember 2013 bertepatan dengan 02 Muharram 1435 dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 181 ayat (1) H.I.R, maka Penggugat/Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara pada Tingkat Banding;

Mengingat segala peraturan perundang undangan serta dalil syar'i yang berkaitan dengan perkara ini;

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

- Menyatakan permohonan Banding Penggugat/Pembanding dapat diterima;
- Menguatkan putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor 1092/Pdt.G/2012 /PA.Bgr. tanggal 06 Nopember 2013 Masehi, bertepatan dengan 02 Muharram 1435 Hijriyah;
- Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sebesar Rp 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah);

- Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sebesar Rp 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari kamis tanggal 30 Oktober 2014 Masehi, bertepatan dengan tanggal 6 Muharram 1436 Hijriyah oleh kami **Drs,Muhammad Basri Nasution,SH.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Agama Bandung, yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Tinggi Agama Bandung sebagai Ketua Majelis, **Drs.H.Rizwan Syamsuddin** dan **Dra. N. Munawaroh, M.H.**, masing - masing sebagai Hakim Anggota dan pada hari itu juga diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **H. Momon Abdurrahman, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak Pembanding dan Terbanding;

Ketua Majelis,



**Drs. H. Muhammad Basri Nasution,S.H., M.H.,**

Hakim Anggota,

**Drs. H. Rizwan Syamsuddin.**

Hakim Anggota,

**Dra. N Munawaroh, M.H.,**

Panitera Pengganti

**H. Momon Abdurrahman, S.H**

Rincian biaya perkara :

1. ATK, pemberkasan dll	Rp. 139.000,-
2. Meterai	Rp. 6.000,-
3. Redaksi	Rp. 5.000.- +
<b>Jumlah</b>	<b>Rp. 150.000,-</b>