

PUTUSAN

NOMOR 128/Pdt.G/2020/PTA.Sby



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ekonomi syariah pada tingkat banding, dalam persidangan Hakim Majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **H. Nasar bin Tamin**, tempat dan tanggal lahir Madura, 05 Maret 1951, umur 68 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama, bertempat kediaman di Jalan Keben IB/17 RT 12 RW 04 Kelurahan Bandungrejosari Kecamatan Sukun Kota Malang, semula sebagai **Penggugat I**, sekarang **Pembanding I**;
2. **Hj. Sunarsih binti Asmuni**, tempat dan tanggal lahir Malang, 16 April 1956, umur 63 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama, bertempat kediaman di Jalan Keben IB/17 RT 12 RW 04 Kelurahan Bandungrejosari Kecamatan Sukun Kota Malang, semula sebagai **Penggugat II**, sekarang sebagai **Pembanding II**; Dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasa khusus kepada Arie Sutikno, S.H. dan Henrie Awhans, S.H., keduanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat ARIE SUTIKNO dan PARTNERS, yang berkantor di Perumahan Taman Pinang Indah Blok H-VII No. 6 Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Maret 2019. Kemudian Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasa khusus tambahan kepada Syarief Utoyo, S.H., Advokat, Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat ARIE SUTIKNO dan PARTNERS, yang berkantor di Perumahan Taman Pinang Indah Blok H-VII No.6 Sidoarjo berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2019, semula disebut sebagai **Para Penggugat** sekarang **Para Pembanding**;

melawan

1. PT. Bank Panin Dubai Syariah Cabang Malang, beralamat di Malang, Jalan MGR Sugiyopranoto No.7, Kiduldalem Klojen, Jawa Timur 65119, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Budi Siahaan (Head of SAM), Iwan Prihartono (Litigation Head), Rezi Indra Buana (Litigation Officer), Ali Syafiq (Legal Officer) dan Mustofa (East Region Collection Manager) dari Panin Dubai Syariah Bank, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 April 2019, semula sebagai **Tergugat I**, sekarang sebagai **Terbanding I**;

2.Drs. Burhan Tahir Effendi, S.H., umur 64 tahun, bertempat kediaman di Jalan Bambe Dukuh Mananggal No. 1-B, Kelurahan Dukuh Menanggal Kecamatan Gayungan Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Sujono, S.H., Advokat dari Kantor Hukum "SUJONO, SH", yang berkantor di Jalan Medayu Selatan XI/8 Kelurahan Rngkut Medokan Ayu Kecamatan Rungkut Kota Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Juni 2019, semula sebagai **Tergugat II**, sekarang sebagai **Terbanding II**;

3.Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasioanal Kotamadya Malang (ATR/BPN Kotamadya Malang), beralamat di Malang Jalan Madyopuro, Kedungkandang Kota Malang, Jawa Timur 65139, semula **Turut Tergugat**, sekarang sebagai **Turut Terbanding**;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut ;

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

DUDUK PERKARA

Mengutip semua uraian tentang perkara ini sebagaimana termuat dalam putusan Pengadilan Agama Malang Nomor 800/Pdt.G/2019/PA Mlg. tanggal 17 Desember 2019 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 20 Rabi'ul Akhir 1441 *Hijriyah*, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.486.000,00 (satu juta empat ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Membaca Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Malang bahwa Para Penggugat/Para Pembanding melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 26 Desember 2019 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Agama Malang Nomor 800/Pdt.G/2019/PA Mlg. tanggal 17 Desember 2019 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 20 *Rabi'ulakhir* 1441 *Hijriah*, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Tergugat I/Terbanding I, tanggal 3 Januari 2020, Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 14 Januari 2020 dan Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 3 Januari 2020 secara sempurna;

Bahwa Para Pembanding telah mengajukan memori banding yang diterima oleh Panitera Pengadilan Agama Malang pada tanggal 9 Januari 2020 dan telah diberitahukan kepada Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 10 Januari 2020, kepada Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 22 Januari 2020 dan kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 10 Januari 2020;

Bahwa Tergugat I/Terbanding I Tergugat II/Terbanding II dan Turut Tergugat/Turut Terbanding tidak mengajukan Kontra Memori Banding, sebagaimana Surat Keterangan yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Malang, masing-masing bernomor 800/Pdt.G/2020/PA.Mlg, tanggal 26 Februari 2020;

Bahwa Para Pembanding, Terbanding I, Terbanding II dan Turut Terbanding tidak melakukan *inzage* sebagaimana Surat Keterangan yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Malang, masing-masing Nomor 800/Pdt.G/2020/PA.Mlg, tanggal 26 Februari 2020, meskipun telah diberitahukan untuk datang memeriksa berkas (*inzage*) kepada Para Pembanding tanggal 30 Januari 2020, kepada Terbanding I dan Turut Terbanding masing- masing tanggal 10 Januari 2020, dan kepada Terbanding II tanggal 14 Januari 2020;

Bahwa permohonan banding tersebut telah didaftar dikepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya pada tanggal 10 Maret 2020 dengan Nomor 128/Pdt.G/2020/PTA.Sby dan telah diberitahukan kepada Para pihak dengan Surat Panitera Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Nomor W-13 A/1391/Hk.05/3/2020, tanggal 10 Maret 2020;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Para Penggugat/Para Pembanding mengajukan permohonan banding pada tanggal 26 Desember 2019 atas Putusan Pengadilan Agama Malang Nomor 800/Pdt.G/2019/PA.Mlg tanggal 17 Desember 2019 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 20 *Rabi'ulakhir* 1441 *Hijriyah*. Pada saat putusan diucapkan Kuasa Hukum Para Penggugat/Para Pembanding dan Kuasa Hukum Terbanding I hadir dalam persidangan, sedangkan Terbanding II dan Turut Terbanding tidak hadir dalam persidangan tersebut. Dengan demikian dari segi waktu, permohonan banding tersebut diajukan masih dalam tenggang masa banding sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947, yakni pada hari ke 9 (Sembilan). Atas dasar tersebut, dan lagi pula Para Penggugat/Para Pembanding telah membayar biaya perkara serta telah memenuhi semua persyaratan permohonan banding, maka permohonan banding tersebut secara formal dinyatakan dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara seksama berkas perkara banding, yang terdiri dari Bundel A dan Bundel B, Salinan Resmi Putusan Pengadilan Agama Malang Nomor 800/Pdt.G/2019/PA Mlg. tanggal 17 Desember 2019 Masehi, serta seluruh Berita Acara Sidang perkara tersebut, memori Banding Para Pembanding, maka Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan dan berpendapat sebagai berikut :

Menimbang bahwa terhadap perkara ini Majelis Hakim Pengadilan Agama Malang yang menyidangkannya pada tingkat pertama, telah melakukan upaya mediasi dengan menunjuk Mediator bernama H. Solichin, S.H, namun mediasi tersebut tidak berhasil, kemudian Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara a quo, lalu memberikan pertimbangan serta pendapatnya dan akhirnya menjatuhkan putusan sebagaimana di atas;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat I pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat banyak mengandung cacat formil dan kabur karena tidak menguraikan secara riil dan detail tentang perbuatan apa yang dilakukan oleh Tergugat I, Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya menyatakan bahwa materi eksepsi Tergugat I tersebut sudah termasuk dalam materi gugatan, sehingga eksepsi tersebut tidak beralasan dan harus ditolak, atas pertimbangan tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya harus dipertahankan dan diambil alih sebagai pertimbangan dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa setelah membaca dan memperhatikan dengan seksama salinan resmi Putusan Pengadilan Agama Malang Nomor 800/Pdt.G/ 2019/PA Mlg. tanggal 17 Desember 2019 Masehi, dan Berita Acara Sidang perkara tersebut, serta memori banding Para Pembanding, dan surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, bahwa Putusan Pengadilan Agama Malang atas dasar apa yang telah dipertimbangkan dan disebutkan dalam amar putusannya yang intinya menolak gugatan Para Penggugat karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan dan pendapat Majelis Hakim Tingkat pertama dengan pertimbangan sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa dari proses jawab menjawab antara Para Penggugat/ Para Pembanding dengan Tergugat I/ Terbanding I serta dari alat bukti yang diajukan oleh kedua belah Pihak berperkara telah terungkap fakta dalam persidangan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama :

1. Bahwa antara Para Pembanding dengan Terbanding I (**PT. Bank Panin Dubai Syariah Cabang Malang**) telah melakukan hubungan perikatan pinjam uang, dimana Para Pembanding mengajukan pembiayaan untuk modal usaha dengan akad pembiayaan murabahah yang kemudian dibuat akta di hadapan Notaris Dr. Diah Aju Wisnuwardhani, SH, M. Hum. sebagaimana Akta Nomor 49 tanggal 22 Desember 2015 (bukti T.2) dengan Akad Wakalah Nomor 13/WAK/MAL/XII/15, tanggal 23 Desember 2015 (bukti T.4). dan atas Akad

pembiayaan tersebut, Para Pembanding telah mengagunkan sebidang Tanah beserta bangunan Rumah yang terletak di Jalan Kaben 1-B Nomor 17 Kelurahan Bandungrejosari Kecamatan Sukun Kota Malang, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 2088, dengan luas 173 M2, sebagai objek jaminan (Pemberian Hak Tanggungan), dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0666/2016 oleh Badan Pertanahan Kota Malang tanggal 10 Februari 2016 dan hal ini diakui oleh Tergugat I/Terbanding I;

2. Bahwa pada tanggal 23 Desember 2015 Para Pembanding telah menerima uang pembiayaan murabahah sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dari Terbanding I (bukti T.11) dengan margin yang harus dibayar sebesar Rp 159.803.360,42 (seratus lima puluh sembilan juta delapan ratus tiga ribu tiga ratus enam puluh rupiah koma empat puluh dua sen), sehingga jumlah tanggungan yang harus dibayar oleh Para Pembanding adalah Rp 659.803.360,42 (enam ratus lima puluh sembilan juta delapan ratus tiga ribu tiga ratus enam puluh rupiah koma empat puluh dua sen) Pasal 5 Akad Pembiayaan Murabahah Akta Nomor 49 tanggal 23 Desember 2015 (vide bukti T.2). yang dibayar secara angsuran selama 36 (tiga puluh enam) bulan, atau 3 (tiga) tahun setiap bulan sejumlah Rp 18.328.010,01 (delapan belas juta tiga ratus dua puluh delapan ribu sepuluh rupiah koma satu sen) mulai Januari 2015 sampai dengan Januari 2019 sebagaimana tertuang dalam bukti T.6;
3. Bahwa Para Penggugat dalam menjalankan usahanya mengalami penurunan yang mengakibatkan Para Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran setiap bulannya sebagaimana yang mereka sepakati dan tertuang dalam Akta Nomor 49 tanggal 23 Desember 2015. sehingga Tergugat I mengeluarkan surat peringatan sebagaimana bukti T.8 (Foto Copy Surat Peringatan pertama tanggal 9 Februari 2017), bukti T-9 (Foto Copy Surat Peringatan kedua tanggal 17 Juli 2017), dan bukti T. 10 (Foto Copy Surat Peringatan ketiga tanggal 25 Juli 2017), yang isinya agar Para Penggugat/Para Pembanding melunasi kewajibannya kepada Tergugat I/Terbanding I dengan jumlah sebagaimana tersebut dalam surat peringatan Tergugat I/Terbanding I;

4. Bahwa selanjutnya Tergugat I/ Terbanding I mengeluarkan somasi sebagaimana bukti T.12 (Foto Copy Surat Somasi tanggal 28 April 2018), bukti T.13 (Foto Copy Surat Somasi ke-II, tanggal 14 Agustus 2017), dan bukti T.14 (Foto Copy Surat Somasi ke-IV, tanggal 26 November 2018), yang isinya menyatakan bahwa Para Penggugat/Para Pembanding (Ibu Sunarsih) sudah Wanprestasi dan agar memenuhi seluruh kewajiban pembiayaan kepada PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk (Tergugat I) hingga batas waktu tanggal 13 Desember 2018 (bukti T.14), jika tidak dipenuhi maka akan dilakukan Pendaftaran Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan atau dilakukan Cessie;
5. Bahwa pada tanggal 01 Februari 2019, Tergugat I/ Terbanding I telah memberitahukan kepada Penggugat/Pembanding (Hj. Sunarsih) dengan Surat Nomor : 08/SAM Reg Timur/II/2019, yang isinya telah terjadi Pengalihan Piutang kepada Tergugat I/ Terbanding II yang bernama **Drs. H. Burhan Thahir Affandi, S. H.**, beralamat di Jalan Bambe Dukuh Mananggal No. 1-B, Kelurahan Dukuh Mananggal Kecamatan Gayungan Surabaya, selaku Cessor dengan cara Cessie dan mengalihkan agunan Para Penggugat/Para Pembanding berupa sebidang Tanah beserta bangunan Rumah yang terletak di Jalan Kaben 1-B Nomor 17 Kelurahan Bandungrejosari Kecamatan Sukun Kota Malang, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 2088, dengan luas 173 M²; Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0666/2016 oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Malang tanggal 10 Februari 2016, tanpa musyawarah dengan Para Penggugat/Para Pembanding (diakui oleh Tergugat I/ Terbanding I juga sesuai dengan bukti T.2);

Menimbang, bahwa berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama' Indonesia Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000, tanggal 17 *Jumadil Akhir* 1421 Hijriyah bertepatan dengan tanggal 16 September 2000 Masehi tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-nunda Pembayaran : 1. Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan Lembaga Keuangan Syariah kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja. 2. Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi. 3. Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi. 4. Sanksi didasarkan pada prinsip ta'zir, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan

kewajibannya. 5. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani. 6. Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial. Nasabah tidak dibenarkan menunda-nunda pembayaran. Penundaan pembayaran oleh nasabah pembiayaan di satu sisi dapat mengganggu Bank Syariah dalam operasinya dan di lain sisi merugikan nasabah/penabung karena tidak jadi mendapatkan keuntungan bagi hasil yang semestinya mereka terima.

Menimbang, bahwa berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama' Indonesia Nomor 49/DSN-MUII/2005, tanggal Tanggal : 16 *Muharram* 1426 *Hijriyah* bertepatan dengan tanggal 25 Februari 2005 Tentang Konversi Akad Murabahah, ditegaskan bahwa, *Pertama* : Ketentuan Konversi Akad Lembaga Keuangan Syari'ah boleh melakukan konversi dengan membuat akad (membuat akad baru) bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaan murabahahnya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi ia masih prospektif, dengan ketentuan : a. Akad murabahah dihentikan dengan cara: i. Obyek murabahah dijual oleh nasabah kepada Lembaga Keuangan Syari'ah dengan harga pasar; ii. Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada Lembaga Keuangan Syari'ah dari hasil penjualan; iii. Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka untuk akad ijarah atau bagian modal dari mudharabah dan musyarakah; iv. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati antara Lembaga Keuangan Syari'ah dan nasabah. b. Lembaga Keuangan Syari'ah dan nasabah ex-murabahah tersebut dapat membuat akad baru dengan akad: i. Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik atas barang tersebut di atas dengan merujuk kepada fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 27/DSNMUI/III/2002 tentang Al Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik ; i. Mudharabah dengan merujuk kepada fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 07/DSN-MUIV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh); atau iii. Musyarakah dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 08/DSN-MUIV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah;

Menimbang, bahwa Tergugat I/Terbanding I dalam hal ini PT. Bank Panin Dubai Syariah Cabang Malang selaku Lembaga Keuangan Syari'ah berkewajiban

untuk melaksanakan ketentuan yang tertuang dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama' Indonesia Nomor 49/DSN-MUI/2005, tanggal 16 Muharram 1426 Hijriyah bertepatan dengan tanggal 25 Februari 2005 Tentang Konversi Akad Murabahah, akan tetapi dalam persidangan tidak terbukti bahwa Tergugat I Terbanding I melakukan isi Fatwah Dewan Syariah Nasional tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat/Para Pemanding tidak melakukan kewajibannya sesuai perjanjian di atas, maka Tergugat I Terbanding I mengeluarkan surat peringatan sebanyak 3 kali yang isinya agar Para Penggugat/Para Pemanding melunasi kewajibannya kepada Tergugat I Terbanding I (bukti T.8, T.9 dan T.10), kemudian disusul dengan Somasi sebanyak 3 kali, yang isi dari Somasi tersebut agar Para Penggugat/Para Pemanding segera membayar seluruh kewajibannya, apabila tidak membayar sesuai dengan batas waktu yang ditentukan, maka akan dilaksanakan pendaftaran Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan tersebut melalui KPKNL Jawa Timur atau dilakukan Cessie (Pengalihan Hak atas Kebendaan tak bertubuh kepada Pihak Ketiga) (bukti T.12, T.13, T.14), akan tetapi ternyata Tergugat I Terbanding I tidak melakukan Pendaftaran Lelang Eksekusi melalui KPKNL, namun Tergugat I Terbanding I langsung melakukan Cessie (pengalihan utang dan pengalihan barang Jaminan) dengan Tergugat II Terbanding II di hadapan Satya Adhie Gurmilang, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Malang, pada tanggal 31 Januari 2019 dengan Akta Nomor 140 tanpa persetujuan Para Penggugat/Para Pemanding (bukti T. 15), kemudian Akta pengalihan Hak dan kewajiban yang dilakukan oleh Tergugat I Terbanding I dengan Tergugat II Terbanding II berupa Cessie tersebut diberitahukan kepada Para Pemanding (bukti T. 16);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, dinyatakan bahwa, Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, kemudian apabila penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, maka dapat dilakukan penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Hal ini sesuai dengan

ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang isinya, *“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (2) tersebut telah jelas bahwa Pemegang Hak Tanggungan hanya diberi hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atau dijual dibawah tangan dengan syarat atas kesepakatan/persetujuan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa atas tindakan Tergugat I/ Terbanding I yang telah mengalihkan benda yang diagunkan berupa sebidang Tanah beserta bangunan Rumah yang terletak di Jalan Kaben 1-B Nomor 17 Kelurahan Bandungrejosari Kecamatan Sukun Kota Malang, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 2088, luas 173 M2 kepada Tergugat II/ Terbanding II secara Cessie tanpa kesepakatan dengan Para Penggugat/ Para Pembanding (selaku pemilik barang Hak Tanggungan) mengakibatkan Para Penggugat/ Para Pembanding merasa dirugikan, karena obyek tersebut sudah dibebani Hak Tanggungan dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 459/2015, tanggal 23 Desember 2015 yang tercatat dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0666/2016, tanggal 10 Februari 2016 oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Malang, yang seharusnya tunduk pada Undang-undang Hak Tanggungan, bukan tunduk pada pengalihan piutang (Cessie);

Menimbang, bahwa Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang Berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah yang sekaligus pengalihan Hak Tanggungan dengan cara Cessie tidak memenuhi ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, maka pengalihan atas Hak Tanggungan berdasarkan Cessie kepada Tergugat I/ Terbanding II tanpa kesepakatan Para Penggugat/ Para Pembanding, sesuai Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang Berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 140 tanggal 31 Januari 2019 (tiga puluh satu Januari dua ribu Sembilan belas) yang dibuat dihadapan Satya Adhie Gurmilang, SH., MH. Notaris di Kabupaten Malang antara Tergugat I/ Terbanding I dengan Tergugat II/ Terbanding II adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 1400 K/PDT./2001, tanggal 3 Januari 2003, yang abstraksi hukumnya disimpulkan, bahwa Bank tidak berhak menjual sendiri atau mengalihkan sendiri atas tanah yang dijaminkan kepada Bank tanpa seijin Pemilik, pengalihan Hak Atas Tanah Berdasarkan kuasa mutlak adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang Berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 140 tanggal 31 Januari 2019 batal demi hukum, maka Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II harus dihukum untuk mengembalikan obyek Hak Tanggungan berupa sebidang Tanah beserta bangunan Rumah yang terletak di Jalan Kaben 1-B Nomor 17 Kelurahan Bandungrejosari Kecamatan Sukun Kota Malang, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 2088, luas 173 M2 pada posisi semula seperti yang tercantum dalam Akad Murabahah Nomor 49 tanggal 22 Desember 2015. yang dibuat di hadapan Notaris Dr. Diah Aju Wisnuwardhani, SH, M. Hum, dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 459/2015, tanggal 23 Desember 2015 yang tercatat dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0666/2016, tanggal 10 Februari 2016 oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Malang;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang Berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 140 tanggal 31 Januari 2019 batal demi hukum, maka Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 459/2015 tanggal 22 Desember 2015 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Malang dengan Sertifikat Nomor 0666/2016, tanggal 10 Februari 2016 dikembalikan seperti semula;

Menimbang, bahwa tentang gugatan Para Penggugat yang meminta agar perbuatan Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II yang mengalihkan obyek Hak Tanggungan adalah perbuatan melawan hukum (PMH), Majelis Hakim Tingkat Banding memberikan pertimbangan, bahwa perkara a quo adalah perkara yang terkait dengan Akad Murabahah dengan Wakalah yang di dalamnya telah terjadi wanprestasi (ingkar janji) yang dilakukan oleh Para Penggugat, sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai

perbuatan melawan hukum, oleh karena itu gugatan Para Penggugat Petitum angka 2 harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan/tuntutan ganti rugi sejumlah Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) Petitum angka 5 dan Gugatan uang paksa (Dwangsom) Petitum angka 7, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, bahwa adalah suatu ketidakadilan apabila salah satu pihak dalam hal ini Para Penggugat/ Para Pembanding telah lalai melakukan kewajiban sebagaimana disepakati dalam suatu perjanjian diberi hak untuk menggugat ganti rugi terhadap pihak lawannya, hal ini Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" hal. 461, "*bahwa seseorang tidak berhak menggugat apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian*", oleh karena itu, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan Para Penggugat/Para Pembanding untuk meyakinkan Putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar bij voorrad*), Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa gugatan tersebut belum memenuhi ketentuan sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000, tentang Putusan Serta Merta, oleh karena itu pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Pengalihan Hak atas Piutang berdasarkan akad Pembiayaan Musyarakah (akad cassie) telah dinyatakan batal demi hukum, sedangkan Para Penggugat/Para Pembanding selaku Debetur telah ingkar janji untuk melakukan kewajibannya membayar angsuran sesuai batas waktu yang ditentukan, maka para Pembanding harus dihukum untuk membayar lunas sisa hutang yang dialihkan (Cessie) sejumlah Rp 164.872.241,00 (seratus enam puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu dua ratus empat puluh satu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

1. Outstanding Pokok sejumlah Rp 80.164.073,00 (delapan puluh juta seratus enam puluh empat ribu tujuh puluh tiga rupiah)
2. Tunggakan bagi hasil sejumlah Rp 84.708.168,00 (delapan puluh empat juta tujuh ratus delapan ribu seratus enam puluh delapan rupiah) (vide bukti T.16) ditambah ta'zir atau denda dari sisa hutang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akad Murabahah yang tertuang dalam Akad Nomor 49 tanggal 22 Desember 2015, dimana jumlah uang pembiayaan murabahah yang diterima oleh Para Penggugat/Para Pembanding dari Tergugat I/Terbanding I sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan margin yang harus dibayar sebesar Rp 159.803.360,42 (seratus lima puluh sembilan juta delapan ratus tiga ribu tiga ratus enam puluh rupiah koma empat puluh dua sen), selama 36 (tigapuluh enam) bulan, kalau dibulatkan ke atas menjadi Rp 160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) untuk memudahkan penghitungan, maka margin yang didapat setiap bulannya adalah 0,89 % (nol koma delapan sembilan persen) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat/Para Pembanding telah lalai melaksanakan kewajibannya dengan jumlah tunggakan Rp 164.872.241,00 (seratus enam puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu dua ratus empat puluh satu rupiah), atas dasar tersebut, maka ta'zir atau denda yang harus dibayar oleh Para Penggugat/Para Pembanding adalah $0,89\% \times \text{Rp } 164.872.241,00 = \text{Rp } 1.467.362,95$ (satu juta empat ratus enam puluh tujuh ribu tiga ratus enam puluh dua rupiah koma Sembilan lima sen) setiap bulan sejak bulan Februari 2019 sampai tunggakan tersebut dilunasi, apabila tidak mampu untuk membayar lunas, maka benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan berupa sebidang Tanah beserta bangunan Rumah yang terletak di Jalan Kaben 1-B Nomor 17 Kelurahan Bandungrejosari Kecamatan Sukun Kota Malang, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 2088, luas 173 M2 dijual lelang secara umum atau dijual di bawah tangan atas kesepakatan Para Penggugat/Para Pembanding dan Tergugat I/Terbanding I, sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, dan apabila masih terdapat sisa dari hasil penjualan untuk pelunasan hutang kepada Tergugat I/Terbanding I dan biaya-biaya lainnya, maka sisa hasil penjualan tersebut dikembalikan kepada Para Penggugat/Para Pembanding;

Menimbang, bahwa terhadap tambahan alat bukti tertulis yang dilampirkan oleh Para Pembanding dalam Memori bandinya berupa Foto Copy Contoh Perincian Komputeris dari Nasabah Samsuri, tentang Laporan Riwayat Transaksi Pembiayaan Unit Turen, Kabupaten Malang, dan Foto Copy Tabungan BRI Simpedes atas nama Moch. Nasar H, keduanya tidak bermeterai

dan tidak dicocokkan dengan aslinya, Oleh karena itu, kedua alat bukti tersebut tidak memenuhi syarat formil, maka harus dikesampingkan:

Menimbang, bahwa Turut Tergugat/Turut Terbanding sebagai pihak terkait dengan perkara a quo dihukum untuk tunduk dan taat sepenuhnya atas putusan ini;

Menimbang, bahwa tentang biaya perkara oleh karena Tergugat I/ Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II dalam perkara ini sebagai pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini baik pada tingkat pertama maupun pada tingkat banding secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa tentang keberatan-keberatan Para Pemanding, sebagaimana tersebut dalam Memori bandingnya, sepanjang telah dipertimbangkan dalam perkara a quo dianggap telah dipertimbangkan dan selebihnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut maka putusan Pengadilan Agama Malang Nomor 800/Pdt.G/2019/PA.Mlg tanggal 17 Desember 2019 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 20 *Rabi'ul Akhir* 1441 *Hijriyah* harus dibatalkan dengan mengadili sendiri sebagaimana amar tersebut di bawah ini.

Mengingat segala peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan hukum syar'i yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

- Menyatakan permohonan banding yang diajukan oleh Para Pemanding dapat diterima;
- Membatalkan putusan Pengadilan Agama Malang Nomor 800/Pdt.G/2019/PA.Mlg tanggal tanggal 17 Desember 2019 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 20 *Rabi'ul Akhir* 1441 *Hijriyah* yang dimintakan banding dan dengan :

MENGADILI SENDIRI :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan, Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang Berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 140 tanggal 31 Januari 2019 (tiga puluh satu Januari dua ribu Sembilan belas) yang dibuat dihadapan Satya Adhie Gurmilang, SH., MH. Notaris di Kabupaten Malang antara Tergugat I/Terbanding I dengan Tergugat II/Terbanding II adalah batal demi hukum;

3. Menghukum Tergugat II/Terbanding II untuk menyerahkan kembali obyek Hak Tanggungan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang Berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah yang tertuang dalam Akta Nomor 140 tanggal 31 Januari 2019 yang dibuat di hadapan Satya Adhie Gurmilang, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Malang kepada Tergugat I/Terbanding I;
4. Menghukum Tergugat I/Terbanding I untuk mengembalikan Obyek Hak Tanggungan berupa sebidang Tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Jalan Kaben 1-B Nomor 17 Kelurahan Bandungrejosari Kecamatan Sukun Kota Malang, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 2088, luas 173 M2 pada posisi semula seperti yang tercantum dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 459/2015, tanggal 23 Desember 2015 yang tercatat dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0666/2016, tanggal 10 Februari 2016 oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Malang;
5. Menghukum Para Pembanding untuk membayar lunas sisa hutang yang dialihkan sejumlah Rp 164.872.241,00 (seratus enam puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu dua ratus empat puluh satu rupiah) ditambah ta'zir atau denda setiap bulannya sebesar 0,89 % = Rp 1.467.360,00 (satu juta empat ratus enam puluh tujuh ribu tiga ratus enam puluh ribu rupiah) sejak bulan Februari 2019 sampai tunggakan lunas kepada Tergugat I/Terbanding I, apabila tidak mampu untuk membayar lunas, maka obyek Hak Tanggungan berupa sebidang Tanah beserta bangunan Rumah yang terletak di Jalan Kaben 1-B Nomor 17 Kelurahan Bandungrejosari Kecamatan Sukun Kota Malang, tercantum dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 459/2015, tanggal 23 Desember 2015 dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0666/2016, tanggal 10 Februari 2016 oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Malang dijual lelang atau dijual dibawah tangan atas kesepakatan Para Penggugat/Para Pembanding dan Tergugat I/Terbanding I;
6. Menghukum Turut Tergugat/Turut Terbanding sebagai pihak terkait dengan perkara a quo untuk tunduk dan taat sepenuhnya atas putusan ini;

7. Menolak Gugatan Para Penggugat/Para Pembanding untuk menyatakan Putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar bij voorrad*);
8. Menyatakan Gugatan Para Penggugat/Para Pembanding untuk selain dan selebihnya tidak dapat diterima;
9. Menghukum Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama sejumlah Rp 1.486.000,00 (satu juta empat ratus delapan puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng;
- Menghukum Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Surabaya pada hari Senin tanggal 20 April 2020 *Masehi*, bertepatan dengan tanggal 26 *Syaban* 1441 *Hijriah* yang dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 6 Mei 2020 *Masehi* bertepatan dengan tanggal 13 *Ramadhan* 1441 *Hijriyah* oleh **Drs. H. Abd. Munir S., S.H.**, sebagai Ketua Majelis, **Drs. H. Arfan Muhammad, S.H.,M.Hum.**, dan **Drs. H. M. Nahiruddin, S.H., M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Agama Surabaya tanggal 10 Maret 2020, dibantu oleh **Hj. Sufa'ah, S.Ag.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Ketua Majelis,

Drs. H. Abd Munir S., S.H.

Hakim Anggota

Hakim Anggota

Drs. H. Arfan Muhammad, S.H.,M.Hum

Drs. H. Nahiruddin, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Hj. Sufa'ah, S.Ag.

Rincian Biaya Proses

1. Pemberkasan ATK : Rp 134.000,00
 2. Redaksi : Rp 10.000,00
 3. Meterai : Rp 6.000,00
- Jumlah : Rp 150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah)