

PUTUSAN

Nomor 238/Pdt.G/2020/PTA.Sby.



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara pada tingkat banding, dalam persidangan Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Ekonomi Syariah/Perbuatan Melawan Hukum (PMH) antara :

RENNY PUJI ASTUTI, umur 47 tahun, agama Islam, pekerjaan mengurus rumah tangga, tempat tinggal di Jalan Pangandaran 30, RT 002 RW 002, Kelurahan Antirogo, Kecamatan Sumpalsari, Kabupaten Jember, dalam hal ini memberi kuasa kepada MAMBAUL MA'ARIF, S.H. advokat, tempat tinggal di Jalan Brantas Raya No. 229, RT 005 RW 026, Kelurahan Sumpalsari, Kecamatan Sumpalsari, Kabupaten Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2020, semula sebagai Penggugat sekarang sebagai **Pembanding**;

melawan

PT. BANK MUAMALAT (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta cq. PT. Bank Muamalat (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jember, yang berkedudukan di Jalan P.B. Sudirman Nomor 35, Jember, Jawa Timur, dalam hal ini melalui kuasa hukumnya SUYATNA, SH, M.Hum, AHMAD SURYONO, S.H. M.Hum, dan TRI SUPRAPTO, S.H. kesemuanya advokat pada Kantor Hukum SUYATNA, SH. M.Hum & REKAN beralamat di Jalan Semeru XX/Z-11, Jember Permai I, Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29

November 2019, semula sebagai Tergugat
sekarang sebagai **Terbanding**;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara yang dimohonkan
banding tersebut;

DUDUK PERKARA

Mengutip segala uraian sebagaimana termuat dalam putusan
Pengadilan Agama Jember Nomor 5513/Pdt.G/2019/PA.Jr. tanggal 20 April
2020 M., bertepatan dengan tanggal 26 Sya'ban 1441 H., yang amarnya
berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar
Rp.626.000.00 (enam ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Bahwa, terhadap putusan tersebut Penggugat telah mengajukan
permohonan banding pada tanggal 30 April 2020 sebagaimana tercantum
dalam Akta Permohonan Banding yang dibuat Panitera Pengadilan Agama
Jember Nomor 5513/Pdt.G/2019/PA.Jr. tanggal 30 April 2020, permohonan
banding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada
tanggal 08 Mei 2020;

Bahwa, Pembanding telah tidak membuat memori banding
sebagaimana Surat Keterangan Tidak Menyerahkan Memori Banding yang
dibuat Panitera Pengadilan Agama Jember Nomor 5513/Pdt.G/2019/PA.Jr.,
tanggal 02 Juni 2020;

Bahwa, Pembanding telah diberitahu untuk Memeriksa Berkas
Perkara Banding (*inzage*) pada tanggal 14 Mei 2020, namun Pembanding
telah tidak melakukan *inzage* tersebut sebagaimana Surat Keterangan Tidak
Melaksanakan *Inzage* yang dibuat Panitera Pengadilan Agama Jember
Nomor 5513/Pdt.G/2019/PA.Jr., tanggal 29 Mei 2020;

Bahwa, Terbanding telah pula diberitahu untuk Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) pada tanggal 08 Mei 2020, namun Terbanding telah tidak melakukan *inzage* tersebut sebagaimana diuraikan dalam Surat Keterangan Tidak Melaksanakan *Inzage* yang dibuat Panitera Pengadilan Agama Jember Nomor 5513/Pdt.G/2019/PA.Jr. tanggal 25 Mei 2020;

Bahwa, permohonan banding tersebut telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya pada tanggal 09 Juni 2020 dengan Nomor perkara 238/Pdt.G/2020/PTA.Sby dan telah diberitahukan kepada Ketua Pengadilan Agama Jember dengan surat Nomor W13-A/2335/Hk.05/6/2020 tanggal 09 Juni 2020 yang tembusannya telah disampaikan kepada Pembanding dan Terbanding;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding diajukan pada tanggal 30 April 2020, dan pada tanggal 20 April 2020 Pembanding telah hadir dalam persidangan pembacaan putusan perkara yang dimohonkan banding tersebut, karenanya permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggat masa banding sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan, karenanya permohonan banding Pembanding secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Surabaya yang selanjutnya disebut Majelis Hakim Tingkat Banding telah memeriksa, mempelajari, dan menelaah dengan seksama berkas perkara *a quo* yang terdiri dari surat gugatan Penggugat, jawaban Tergugat, berita acara sidang, salinan resmi putusan Pengadilan Agama Jember Nomor 5513/Pdt.G/2019/ PA.Jr. tanggal 20 April 2020 M. bertepatan dengan tanggal 26 Syaban 1441 H., serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, dan selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding memproses dan mengadili perkara *a quo* sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sampai dengan dikirimnya berkas bandingnya ke Pengadilan Tinggi Agama Surabaya, Penggugat/Pembanding telah tidak membuat memori banding yang diserahkan ke Kepaniteraan Pengadilan Agama Jember, demikian pula sampai dengan diperiksanya berkas banding

perkara a quo di tingkat banding, ternyata Penggugat/Pembanding tidak mengirimkan memori banding ke Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya, dengan demikian tidak diketahui tentang keberatan Pembanding terhadap Putusan Pengadilan Agama Jember Nomor 5513/Pdt.G/2019/PA.Jr. tersebut, namun begitu sesuai yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1856K/Sip/1984 tanggal 17 Oktober 1985 yang telah memuat abstraksi hukum bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berkeharusan untuk memproses dan mengadili semua permasalahan yang ada dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dimohonkan banding, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan memproses, mengadili dan mempertimbangkan sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa Majelis Tingkat Banding tidak sependapat dengan pendapat dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Jember yang selanjutnya disebut Majelis Hakim Tingkat Pertama berkaitan dengan dalil-dalil eksepsi Tergugat/Terbanding, karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sendiri sebagai berikut;

Tentang eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*)

Menimbang, bahwa sesuai Hukum Acara di mana dengan kekurangan pihak dalam sebuah gugatan (*plurium litis consortium*) pada dasarnya tidak mengakibatkan batalnya gugatan tersebut, yang artinya bahwa gugatan tetap berjalan, namun demikian dalam rangka untuk tertib hukum dan sempurnanya gugatan (kesempurnaan gugatan) majelis hakim yang menangani perkara tersebut tentu harus memberikan jawaban atas dalil permintaan eksepsi Tergugat tersebut dengan menetapkan apakah perlu dan harus seseorang atau badan hukum tersebut dijadikan pihak berperkara atau tidak, dimana sebagai *parameter* untuk dapat menentukan seseorang atau badan hukum harus atau tidak harus dijadikan pihak adalah ***urgensi*** orang atau badan hukum itu sendiri kaitannya dalam perkara tersebut.

Menimbang, bahwa berkaitan dengan hal tersebut paling tidak ada dua urgensi yang dapat menentukan, *pertama* urgensi dalam proses persidangan yang mengandung arti jika dengan seseorang atau badan

hukum tersebut tidak dijadikan pihak berperkara berakibat substansi gugatan/masalah menjadi tidak jelas, tidak terang benderang bahkan berujung kepada majelis hakim yang menangani perkara tersebut tidak akan bisa memutuskan tentang substansi dalil yang diminta penggugat dalam gugatannya karena tidak jelas tersebut, maka berarti orang atau badan hukum tersebut adalah mutlak harus dijadikan pihak berperkara, *ke dua* urgensi dalam pasca putusan (eksekusi), yang mengandung arti jika dalam hal eksekusi atas putusan perkara tersebut seseorang atau badan hukum tersebut diharuskan terlibat, dan jika dengan tidak ada orang atau badan hukum tersebut eksekusi menjadi tidak dapat berjalan, maka berarti kondisi tersebut menunjukkan seseorang atau badan hukum tersebut mutlak harus dijadikan pihak berperkara dan begitu pula berlaku pengertian sebaliknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan tersebut diatas dan dihubungkan dengan fakta yang terjadi dalam gugatan perkara *a quo*, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa;

1. Urgensi dalam proses persidangan, dimana sekalipun pihak KPKNL tidak dijadikan pihak berperkara, namun permasalahan/subtansi gugatan Penggugat (materi pokok) tetap jelas dan terang benderang, sehingga Majelis Hakim tidak akan menemui kebuntuan dalam memutuskannya, karena telah terjelaskan oleh jawab-jinawab antara Penggugat/Pembanding dan Tergugat/Terbanding lebih-lebih telah terjelaskan pula dengan bukti-bukti yang telah diajukan kedua belah pihak berperkara.
2. Urgensi pasca putusan (eksekusi), dimana sekalipun pihak KPKNL tidak dijadikan pihak berperkara dalam perkara *a quo* adalah tidak menjadikan permasalahan, karena eksekusi atas putusan perkara *a quo* tidak akan memerlukan keterlibatan KPKNL, baik diktum putusannya bersifat *condemnatoir* apalagi jika diktum putusannya bersifat *deklaratoir*.

Menimbang, bahwa di samping itu gugatan Penggugat/Pembanding diajukan dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jember tanggal 21 Oktober 2019, dan salah satu petitumnya (Angka 5) menggugat agar eksekusi lelang yang telah ditetapkan akan dilaksanakan tanggal 23 Oktober 2019 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum; dengan demikian gugatan tersebut diajukan sebelum eksekusi lelang dilaksanakan oleh KPKNL, maka

sesuai dengan ketentuan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menentukan bahwa, "*Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan*", dari ketentuan tersebut dapat diambil pengertian bahwa pembatalan lelang yang masih akan dilaksanakan dapat dilakukan oleh pihak penjual, dalam hal ini adalah Tergugat/Terbanding;

Menimbang, bahwa selain itu Pasal 17 ayat (2) PMK tersebut menentukan bahwa "*Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual*"; dalam perkara *a quo* yang bertindak sebagai "penjual" dalam eksekusi lelang ini adalah Tergugat/Terbanding, sehingga Tergugat/Terbandinglah yang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata apabila tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, dan juga sebagaimana telah diakui oleh Penggugat/Pembanding dan Tergugat/Terbanding bahwa pihak KPKNL adalah hanya merupakan pejabat pelaksana lelang yang tidak terlibat langsung dalam hal akad kredit antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding, karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa keharusan KPKNL untuk ditarik dalam perkara *a quo* bukanlah sesuatu yang sifatnya *imperatif*, dan oleh karena itu walaupun dalam faktanya KPKNL tidak dijadikan pihak berperkara adalah bukanlah merupakan sebuah cacat hukum gugatan Penggugat/Pembanding dalam perkara *a quo* sehingga menjadikan gugatan tidak lengkap/*subjektum litis*, hal mana telah sesuai dengan maksud Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1125/K/Pdt./1984 tanggal 10 Oktober 1985 yang telah memberi abstraksi hukum bahwa "*Si A sebagai pemberi hibah harus dijadikan pihak berperkara karena nyata-nyata si B sebagai penerima hibah dalam persidangan tidak bisa memberikan penjelasan yang mendalam tentang asal-usul barang hibah tersebut kepada pihak Penggugat*".

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan fakta hukum tersebut di atas, maka tidak ditariknya KPKNL sebagai pihak dalam perkara *a quo* tidak menjadikan gugatan kurang pihak;

Tentang eksepsi gugatan kabur/tidak jelas (*obscuur libel*)

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim Tingkat Banding perlu mengemukakan batasan dan pengertian “gugatan” itu sendiri, dalam hal ini Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih pendapat Prof. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Indonesia”, dan pendapat Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan”, sehingga menjadi pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri, yang menyatakan;

“Gugatan adalah : berisi tuntutan hak dari pihak yang berkepentingan untuk mendapatkan perlindungan hukum karena dirinya menderita kerugian akibat perbuatan orang lain”

“Gugatan adalah : sebagai gugatan yang mengandung sengketa di antara pihak-pihak”

Menimbang, bahwa berangkat dari dua batasan pengertian gugatan tersebut di atas, dan selanjutnya untuk dapat dikatakan sebagai gugatan yang dapat dikategorikan sebagai “gugatan yang baik dan benar”, perlu memperhatikan Pasal 8 Nomor 3 Rv yang mensyaratkan harus terpenuhinya dua syarat, yaitu syarat formil dan materiil. Lagi-lagi pendapat Yahya Harahap, S.H. masih dalam bukunya tersebut yang selanjutnya diambil alih menjadi pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri yang menyatakan, “bahwa syarat formil adalah dimana gugatan tersebut didaftarkan di pengadilan sesuai kewenangan relatif, diberi tanggal, ditandatangani penggugat/kuasa, serta dalam gugatan tersebut ada identitas para pihak, sedangkan syarat materiil adalah dimana dalam gugatan tersebut ada dasar tuntutan/*fundamentum petendi (posita)* dan ada tuntutan (*petitum*)”, serta selanjutnya untuk mengukur dan menilai bahwa gugatan tersebut masuk kategori *obscuur libel* adalah perlu ditelaah, ditimbang apakah *fundamentum petendi (posita)* dari gugatan tersebut sesuai atau tidak dengan tuntutan (*petitum*), jika ternyata telah sesuai maka gugatan tersebut dapat

dikategorikan telah memenuhi syarat formil dan materiil, dan begitu pula sebaliknya.

Menimbang, bahwa apabila gugatan Penggugat/Pembanding dalam perkara *a quo* dihubungkan dengan batasan gugatan yang baik dan benar serta memenuhi syarat formil dan materiil sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, maka gugatan Penggugat/Pembanding adalah “tidak termasuk kategori gugatan yang tidak jelas, dan kabur (*obscuur libel*)”, karena faktanya bahwa gugatan *a quo* selain telah memenuhi syarat formil dan materiil, juga ternyata antara posita dengan petitumnya telah bersesuaian, dan saling mendukung, karenanya dalil eksepsi Tergugat/Terbanding yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat/Pembanding sebagai tidak jelas, dipandang tidak mempunyai alasan hukum yang cukup;

Menimbang bahwa di samping itu telah ternyata sidang perkara *a quo* di tingkat pertama telah berlangsung sebanyak 12 kali dalam kurun waktu 5 bulan, dan dalam persidangan tersebut telah dilakukan pembuktian oleh para pihak yang meliputi pokok perkara, meskipun pada akhirnya Majelis Hakim Tingkat Pertama memutuskan dengan mengabulkan eksepsi Tergugat/Terbanding sebagai putusan akhir, sehingga pokok perkaranya dinyatakan tidak dapat diterima, sehubungan dengan hal tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat, karena persidangan perkara tersebut telah bertentangan dengan asas yang melekat dalam pengertian *plurium litis consortium* itu sendiri, karena jika menerapkan asas *plurium litis consortium* secara imperatif, maka pemeriksaan gugatan tersebut tidak harus ditindak lanjuti secara menyeluruh dengan pembuktian pokok perkara, kecuali hanya sampai persidangan pembuktian tentang eksepsi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka dalil eksepsi Tergugat/Terbanding tidak terbukti oleh karena itu harus ditolak, dan sebagai konsekuensinya maka Putusan Dalam Eksepsi Pengadilan Agama Jember Nomor 5513/Pdt.G/2019/PA.Jr. tersebut harus dibatalkan, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding mengadili sendiri sebagaimana tercantum dalam putusan ini;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak

mempertimbangkan Pokok Perkara, sehubungan dengan eksepsi Tergugat/ Terbanding telah dinyatakan ditolak sebagaimana dipertimbangkan di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sendiri sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan dalil dan petitum gugatan Penggugat/Pembanding tentang permintaan agar surat permohonan Penggugat/Pembanding kepada Tergugat/Terbanding perihal mengangsur pokok hutang sebesar Rp 4.000.000,00 (empat juta rupiah), adalah sah dan berharga, dan pihak Tergugat/Terbanding mau menerima penurunan angsuran pokok hutang untuk Penggugat/Pembanding setiap bulannya menjadi sejumlah tersebut, serta Penggugat/Pembanding dinyatakan sebagai debitur yang memiliki itikad baik, pula menggugat agar eksekusi lelang yang telah ditetapkan akan dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 23 Oktober 2019 terhadap sebidang tanah SHM Nomor 180 luas 778 M2, dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, dan membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan berupa sebidang tanah tersebut, serta penetapan nilai limit harga lelang yang ketiga kalinya sebesar Rp 600.000.000,00 jauh dari harga pasar pada umumnya sehingga merugikan Penggugat dan tidak sesuai dengan tuntutan syariah Islam, sehingga oleh karena itu perbuatan Tergugat/Terbanding tersebut memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan dalil dan gugatan Penggugat/Pembanding tersebut, dalam jawabannya Tergugat/Terbanding telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, Tergugat/Terbanding menolak secara tegas terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat/Terbanding tidak pernah menanggapi keluhan atau kesulitan Penggugat/Pembanding dalam memenuhi prestasi membayar kewajibannya (angsuran/jasa sewa), dimana hal tersebut dapat dibuktikan dengan pernah ditandatanganinya Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan - Restruktur No. 21/BMI-JBR/III/2017 pada tanggal 27 Maret 2017;
- Bahwa, setelah Penggugat/Pembanding menandatangani Surat Persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi

Nomor 21/BMI-JBR/III/2017 pada tanggal 27 Maret 2017, termasuk di dalamnya adalah jadwal dan jumlah angsuran yang harus dipenuhi oleh Penggugat/Pembanding yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Restrukturisasi di atas, menurut catatan di sistem kredit Tergugat/Terbanding bahwa Penggugat hanya mampu memenuhi kewajiban pembayaran angsuran/ sewa kepada Bank selaku pihak pemberi fasilitas pembiayaan sampai dengan bulan Februari 2018;

- Bahwa, mulai bulan Maret 2018 Penggugat/Pembanding sudah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran sebagaimana jadwal dan jumlah angsuran yang telah disepakati dalam Restrukturisasi atas Fasilitas pembiayaan yang telah diterimanya, oleh karenanya Tergugat/Terbanding mengirimkan Surat Peringatan ke 1 (satu) pada tanggal 30 Mei 2018, kemudian Surat Peringatan ke 2 (dua) tanggal 28 Agustus 2018, dan yang terakhir adalah surat Peringatan ke 3 (tiga) pada tanggal 17 September 2018, sebagaimana pengakuan Penggugat/Pembanding (vide posita Angka 6). Adapun maksud dan tujuannya adalah mengingatkan Penggugat supaya segera menyelesaikan seluruh kewajiban angsuran/jasa sewa beserta tunggakan yang ditimbulkan atas fasilitas pembiayaan yang telah diterimanya dari Bank Muamalat Indonesia namun demikian Penggugat/Pembanding tidak pernah mengindahkannya;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan bantahan Tergugat/Terbanding tersebut maka Penggugat/Pembanding dibebani wajib bukti, dan sehubungan dengan dalil-dalil Tergugat/Terbanding terkait dengan jawabannya yang dibantah oleh Penggugat/Pembanding, maka Tergugat/Terbanding harus membuktikannya;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat/Terbanding tersebut Penggugat/Pembanding dalam repliknya telah tidak membantahnya kembali secara tegas kecuali Penggugat/Pembanding menyatakan bahwa menyadari telah cidera janji, karenanya menurut hukum dalil Tergugat/Terbanding yang tidak dibantah tersebut telah menjadi fakta yang tetap;

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding telah mengajukan bukti P.1 s.d. P.17, dengan rincian: bukti P.1 berupa fotokopi Jadwal Angsuran jangka waktu 114 bulan, bukti P.2 s.d. P.4 berupa fotokopi surat peringatan

dari PT Bank Muamalat Tbk., bukti P.5 dan P.6 berupa fotokopi surat-surat berkaitan dengan pemberitahuan lelang, bukti P.7 berupa fotokopi SHM No. 180/Kelurahan Antirogo; bukti P.8 s.d. P.12 berupa fotokopi surat-surat permohonan Penggugat/Pembanding untuk pembatalan lelang; bukti P.13 s.d. P.17 berupa fotokopi *captures* iklan penjualan tanah dan rumah oleh Penggugat/Pembanding;

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding telah mengajukan saksi Dinda Irawan bin Salam, yang memberikan keterangan pada pokoknya bahwa Saksi pernah dimintai tolong oleh Penggugat/Pembanding untuk mencarikan pembeli tanah dan rumahnya secara langsung maupun lewat media sosial (*facebook* dan *instagram*) dengan harga Rp 1,3 M, tetapi sampai sekarang belum berhasil terjual;

Menimbang, bahwa bukti-bukti Penggugat/Pembanding tersebut tidak ada yang membuktikan bahwa Penggugat/Pembanding mempunyai bukti cukup kemampuan untuk melunasi hutang-hutangnya kepada Tergugat, pula upaya untuk menjual jaminan berupa sebidang tanah seluas 778 M2 SHM No. 180/Kelurahan Antirogo meskipun telah diiklankan berkali-kali melalui internet dan dibantu oleh Saksi Penggugat/Pembanding, tetapi sampai sekarang tidak kunjung laku sesuai dengan harga yang ditentukan oleh Penggugat/Pembanding, pula tidak ternyata terdapat cukup bukti bahwa Tergugat/Terbanding telah menetapkan nilai limit harga lelang sebesar Rp 600.000.000 pada lelang tanggal 23 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan tersebut, tidak ternyata Penggugat/Pembanding mempunyai bukti yang cukup untuk mendukung dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan dalil-dalil bantahannya, Tergugat/Terbanding telah mengajukan bukti-bukti : T.1 s.d. T.13; secara terinci T.1 berupa fotokopi Persetujuan Pembiayaan iB Hunian Syariah Muamalat Konasi, T.2 berupa fotokopi Akta Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah, bukti T.3 berupa fotokopi Akta Ijarah, T.4 berupa fotokopi Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Restruktur, T.5 s.d T.7 berupa fotokopi: Surat Peringatan I s.d. III; T.8 s.d. T.11 berupa fotokopi surat-surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan; T.12 berupa fotocopi

SHM No. 180/Kelurahan Antirogo, dan T.13. berupa fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan;

Menimbang bahwa dari bukti-bukti Tergugat/Terbanding tersebut telah terungkap fakta yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Penggugat/Pembanding telah menerima fasilitas pembiayaan dari Tergugat/Terbanding berupa fasilitas Pembiayaan iB Hunian Syariah Kongsy, harga property Rp 750.000.000,00, porsi share bank Rp 633.000.000,00, Porsi share nasabah Rp 117.000.000,00, jangka waktu 180 bulan (15 tahun);
- Jaminan berupa sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dengan bukti kepemilikan SHM no. 180, luas 778 M2 atas nama Zulfikri Adidharma (calon penjual) terletak di Jalan Pangandaran No. 30, Kelurahan Antirogo, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember;
- Harga sewa per bulan disepakati Rp 7.597.060,00 (tujuh juta lima ratus sembilan puluh tujuh ribu enam puluh rupiah) sekaligus sebagai angsuran pembayaran hutang;
- Pemberian fasilitas pembiayaan tersebut diikat dengan Akta Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor 246, tanggal 24 Agustus 2011 Notaris Ishariyanto Imam Salwawi, SH, dan Akta Tijarah Nomor 247, tanggal 24 Agustus 2011, Notaris yang sama;
- Tergugat/Terbanding telah memberikan persetujuan prinsip pembiayaan restruktur atas permohonan Penggugat/Pembanding, tanggal 27 Maret 2017;
- Penggugat/Pembanding mulai Maret 2018 telah tidak membayar kewajiban pembiayaan sehingga sampai bulan September 2018 total tunggakannya sebesar Rp 76.117.326,00;
- Nilai Tanggungan sebesar Rp 822.900.000,00 (delapan ratus dua puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah)
- Tergugat telah mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan ke KPKNL Jember, dan dilaksanakan lelang eksekusi tanggal 6 Maret 2019, karena belum laku maka diulang tanggal 11 Juni 2019, karena belum laku diulang tanggal 23 Oktober 2019, karena belum laku diulang lagi tanggal 14 Januari 2020;

Menimbang, bahwa fakta-fakta tersebut menunjukkan, *pertama* bahwa, Penggugat/Pembanding telah melakukan cidera janji (*ke dua*) bahwa, dengan sikap moderat (fakultatif) Tergugat/Terbanding telah pernah memenuhi permintaan Penggugat/Pembanding melakukan restrukturisasi fasilitas pembiayaan Penggugat/Pembanding, namun demikian Penggugat/Pembanding hanya mampu melaksanakan pembayaran cicilan sebagai hasil restrukturisasi hanya sampai dengan bulan Februari 2018, *ke tiga* bahwa, Penggugat/Pembanding tidak mampu lagi membayar kewajibannya maka Tergugat/Terbanding melanjutkan ke tahapan lelang penjualan objek jaminan, *ke empat* bahwa Penggugat/Pembanding telah berusaha untuk menjual sendiri obyek jaminannya, tetapi ternyata tidak berhasil terjual sesuai dengan harga yang ditentukan Penggugat/Pembanding;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan Penggugat/Pembanding Angka 4 yang berkaitan dengan surat permohonan Penggugat kepada Tergugat/Terbanding untuk mengangsur pokok hutang sebesar Rp 4.000.000,00 (empat juta rupiah) per bulan ternyata tidak didukung bukti yang cukup mengenai kemampuan Penggugat/Pembanding untuk melakukan pembayaran tersebut, pula tentang kewajiban Penggugat/Pembanding berkaitan dengan pembiayaan yang telah diterima adalah terikat dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah dan Akad Tijarah yang telah disepakati oleh Penggugat/Pembanding dan Tergugat/Terbanding sebelumnya, sehingga perubahan jumlah pembayaran kewajiban tersebut haruslah atas kesepakatan kedua belah pihak atas dasar sukarela sebagaimana dimaksud dalam al Qur'an surah an Nisa' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya: *“Hai orang yang beriman janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antaramu”*;

Menimbang bahwa Akad Musyarakah Mutanaqisah No. 246 dan Akad Tijarah No. 247 sebagai perjanjian/persetujuan antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding yang telah dibuat secara sah, adalah berlaku sebagai undang-undang dan mengikat kedua belah pihak, dan akad tersebut tidak bisa dibatalkan kecuali atas persetujuan/

kesepakatan kedua belah pihak yang membuat akad tersebut, atau karena adanya alasan-alasan yang dibenarkan oleh undang-undang (Pasal 1338 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa telah ternyata Tergugat/Terbanding menolak gugatan Penggugat/Pembanding tersebut, dan sehubungan dengan penolakan tersebut Penggugat/Pembanding tidak mempunyai cukup bukti untuk mendukung gugatannya, sebaliknya dalil-dalil bantahan/penolakan Tergugat/Terbanding telah berhasil dibuktikan, dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat/Pembanding Angka 2, 3, dan 4 tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum gugatan Angka 5, agar eksekusi lelang yang telah ditetapkan dan akan dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 23 Oktober 2019 terhadap obyek SHM Nomor 180 luas 778 M2 atas nama Renny Puji Astuti dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, ternyata Penggugat/Pembanding tidak menyebutkan dengan jelas siapa pihak yang dianggap memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum sehingga patut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, oleh karena itu petitum tersebut kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa di samping itu berdasarkan bukti T. 13 (Sertifikat Hak Tanggungan) telah ternyata Hak Tanggungan tersebut dibuat untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp 822.900.000,00 sedangkan utang Penggugat/Pembanding pada Tergugat/Terbanding sebesar Rp 633.000.000,00 adapun penentuan nilai limit dalam pelelangan, berdasarkan Pasal 11 Angka 3 Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor No. 246 (bukti T.2) jo. Pasal 15 Angka 3 Akad Ijarah Nomor 247 (bukti T.3), maka sebagai akibat cedera janji, Bank (*casu quo* Tergugat/Terbanding) berhak "*menjual harta benda yang dijaminakan dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Bank*", oleh karena itu dalam kaitannya dengan pengajuan lelang ke KPKNL, sesuai Pasal 17 ayat (1) huruf e PMK Nomor 27/PMK.06/2016, yang bertanggung jawab menetapkan nilai limit harga harta yang dilelang tersebut adalah pihak Bank (*casu quo* Tergugat/Terbanding), dengan demikian tindakan Tergugat/Terbanding mengajukan lelang dan menetapkan nilai limit harga lelang tersebut telah dilakukan berdasarkan

akad/perjanjian yang telah disepakati sebelumnya dengan Penggugat/Pembanding; halmana juga bersesuaian dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang menyatakan, “*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut,*”

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka petitum gugatan Penggugat/Pembanding Angka 5 tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan Penggugat/Pembanding Angka 6, ternyata tidak didasarkan pada posita yang jelas, berkaitan dengan gugatan agar Tergugat/Terbanding dihukum untuk membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut, karena tidak disebutkan lelang tanggal berapa yang digugat untuk dibatalkan, pula apabila lelang telah dilaksanakan maka sesuai dengan ketentuan Pasal 27 dan 30 PMK Nomor 27/PMK.06/2016, Tergugat/Terbanding sebagai pemohon lelang tidak berhak lagi untuk membatalkan lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum Angka 6 tersebut kabur, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok perkara gugatan Penggugat/Pembanding sebagaimana telah dipertimbangkan ditolak dan petitum lainnya telah dipertimbangkan tidak dapat diterima, maka petitum gugatan Penggugat/Pembanding Angka 7, agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaarr bij voorraad*) harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Agama Jember Nomor 5513/Pdt.G/2019/PA. Jr tanggal 20 April 2020 M. *Masehi* bertepatan dengan tanggal 26 Syaban 1441 H. *Hijriyah*, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dengan mengadili sendiri secara lengkap sebagaimana terurai dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa karena Penggugat/Pembanding sebagai pihak

yang kalah, maka sesuai ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR Penggugat/Pembanding harus dihukum untuk membayar biaya perkara baik pada peradilan tingkat pertama maupun pada peradilan tingkat banding sebesar sebagaimana tertera dalam putusan ini;

Mengingat, ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, dan ketentuan hukum lainnya yang berlaku yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menyatakan permohonan banding Penggugat/Pembanding dapat diterima;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Jember Nomor 5513/Pdt.G/2019/PA.Jr., tanggal 20 April 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 26 Sya'ban 1441 Hijriyah yang dimohonkan banding;

Dengan mengadili sendiri:

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Tergugat/Terbanding;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak petitum gugatan Penggugat/Pembanding Angka 2, 3, 4 dan 7;
2. Menyatakan petitum gugatan Penggugat/Pembanding Angka 5 dan 6 tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 626.000,00 (enam ratus dua puluh enam ribu rupiah);
3. Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya banding sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Surabaya pada hari Jumat, tanggal 24 Juli 2020 *Miladiyah* bertepatan dengan tanggal 3 Dzulhijjah 1441 *Hijriyah*, oleh kami H. Cholidul Azhar, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua Majelis, Drs. H. M. Kamil Khatib, S.H., M.H. dan Dr. H. Syamsul Anwar, S.H., M.H., masing-

masing sebagai Hakim Anggota, yang telah ditunjuk berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Agama Surabaya untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dengan penetapan Nomor 238/Pdt.G/2020/PTA.Sby, tanggal 11 Juni 2020, putusan tersebut diucapkan oleh Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Dra. Hj. Suffana Qomah, sebagai Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh pihak Pembanding dan Terbanding.

Ketua Majelis,

Ttd.

H. Cholidul Azhar, S.H., M.Hum.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Ttd.

Ttd.

Drs. H.M. Kamil Khatib, S.H., M.H.

Dr. H. Syamsul Anwar, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Dra. Hj. Suffana Qomah

RINCIAN BIAYA PROSES:

UNTUK SALINAN

Pemberkasan ATK : Rp134.000,00

PENGADILAN TINGGI AGAMA SURABAYA

Redaksi : Rp. 10.000,00

PANITERA

Meterai : Rp. 6.000,00

Jumlah : Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hj. Siti Romiyani, S.H., M.H.