

PUTUSAN

Nomor 307/Pdt.G/2019/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 antara:

1. AGUS YAZID BASTOMI, ST., umur 45 tahun, agama Islam, pendidikan Sarjana, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Sunan Ampel No. 5 Rt. 001 Rw. 001, Kelurahan Ngronggo, Kecamatan Kota, Kota Kediri, semula sebagai Penggugat I sekarang sebagai Pemanding I;
2. NY. ALIF RAHMAWATI, ST., umur 42 tahun, agama Islam, pendidikan Sarjana, pekerjaan PNS, bertempat tinggal di Jl. Sunan Ampel No. 5 Rt. 001 Rw. 001, Kelurahan Ngronggo, Kecamatan Kota, Kota Kediri, semula sebagai Penggugat II sekarang sebagai Pemanding II;
3. MOCH. MACHRUS ZEN alias MACHRUS ZEN, umur 74 tahun, agama Islam, pendidikan SLTP, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. KH. Wahid Hasyim No. 213 A Rt. 010 Rw. 002, Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri, semula sebagai Penggugat III sekarang sebagai Pemanding III;
4. NY. UMI HANAFIYAH, alias HANAFIYAH, umur 68 tahun, agama Islam, pendidikan SLTP, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jl. KH. Wahid Hasyim No. 213 A Rt. 010 Rw. 002, Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri, semula sebagai Penggugat IV sekarang sebagai Pemanding IV;

Dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada Muhammad Arif Prabowo, S.H., Advokat, yang beralamat di Jl. Tangkuban Perahu No. 22 Mojosoongo, Kota Surakarta 57127 Telp. (0271) 851625 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 April 2019 yang telah terdaftar di

Kepaniteraan Pengadilan Agama Kediri tanggal 1 April 2019 dengan Nomor Register 58/Kuasa/IV/2019/PA.KDR. Semula sebagai Para Penggugat sekarang sebagai Para Pembanding;

MELAWAN

1. PT. BANK BNI SYARIAH PUSAT JAKARTA CQ. PT. BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG KEDIRI, berkedudukan di Jalan Hayam Wuruk Trade Center Blok A5 – A6, Kota Kediri, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ASWINO HADI, DKK, Karyawan PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Kediri, yang beralamat kantor di Ruko Hayam Wuruk Trade Center Blok A.5 – A.6, Jl. Hayam Wuruk Kediri 64121, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Mei 2019 yang terdaftar di Register Surat Kuasa Khusus Nomor 0089/Kuasa/V/2019/PA.Kdr. tanggal 20 Mei 2019, semula sebagai Tergugat I sekarang sebagai Terbanding I;
 2. KEMENTRIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MALANG, berkedudukan di Jalan S. Supriadi No. 157 Malang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Retno Sari Astuti, S.H., DKK. Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang Malang, yang beralamat di Jl. S. Supriadi No. 157 Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU - 909/MK.6/2017, semula sebagai Tergugat II sekarang sebagai Terbanding II;
 3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEPALAA BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAWA TIMUR CQ. KANTOR PERTANAHAN KOTA KEDIRI, berkedudukan di Jalan Mayor Bismo No. 25 Kediri, semula sebagai Tergugat III sekarang sebagai Terbanding III;
- Selanjutnya Terbanding I sampai Terbanding III disebut sebagai Para Terbanding;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan semua surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

DUDUK PERKARA

Mengutip segala uraian sebagaimana termuat dalam putusan Pengadilan Agama Kediri Nomor 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr tanggal 30 Januari 2019 Masehi bertepatan dengan tanggal 24 Jumadilawal 1440 Hijriyah yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I;

DALAM PROVISI :

- Menolak Gugatan Provisi yang diajukan oleh Para Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.281.000,- (tiga juta dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Membaca Berita Acara Sidang terakhir Pengadilan Agama Kediri pada hari Rabu tanggal 30 Januari 2019, telah ternyata bahwa putusan tersebut diucapkan oleh Ketua Majelis Hakim pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat III diluar hadirnya Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II;

Membaca Surat Pemberitahuan Putusan Nomor 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Agama Surakarta yang menerangkan bahwa pada hari Selasa tanggal 19 Maret 2019 ia telah memberitahukan Putusan Pengadilan Agama Kediri Nomor 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. tanggal 30 Januari 2019 kepada Guntoyo, S.H. dan Pinggir Tri Santoso, S.H. sebagai kuasa Hukum Para Penggugat;

Membaca Relas Pemberitahuan isi Putusan Nomor 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Agama Malang yang menerangkan bahwa pada hari Rabu tanggal 6 Maret 2019 ia telah memberitahukan Putusan Pengadilan Agama Kediri Nomor 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. tanggal 30 Januari 2019 kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL Malang sebagai Tergugat II;

Membaca Akta Permohonan Banding Nomor 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Kediri, yang menerangkan bahwa pada hari Senin tanggal 1 April 2019 Para Penggugat yang selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding mengajukan permohonan banding atas putusan Pengadilan Agama Kediri Nomor 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. tanggal 30 Januari 2019 Masehi bertepatan dengan tanggal 24 Jumadilawal 1440 Hijriyah, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat yang selanjutnya disebut sebagai Para Terbanding, kepada Pembanding I pada hari Selasa tanggal 9 April 2019, kepada Terbanding II pada hari Rabu tanggal 24 April 2019 dan kepada Terbanding III pada hari Senin tanggal 8 April 2019;

Membaca Tanda Terima Memori Banding Nomor 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Agama Kediri yang menerangkan bahwa pada hari Senin tanggal 29 April 2019 Para Pembanding telah menyerahkan Memori Banding di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kediri, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Terbanding, kepada Terbanding I pada hari Jumat tanggal 3 Mei 2019, kepada Terbanding II pada hari Jumat tanggal 16 Mei 2019 dan kepada Terbanding III pada hari Jumat tanggal 3 Mei 2019;

Membaca Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Kediri yang menerangkan bahwa pada hari Senin tanggal 20 Mei 2019 Terbanding I menyerahkan Kontra Memori Banding atas Memori Banding Pembanding tanggal 1 April 2019, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Pembanding pada hari Kamis tanggal 19 Juni 2019;

Membaca Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Kediri yang menerangkan bahwa pada hari Selasa tanggal 21 Mei 2019 Terbanding II menyerahkan Kontra Memori Banding atas Memori Banding Pembanding tanggal 1 April 2019, dan Kontra Memori Banding tersebut telah

diberitahukan dan diserahkan kepada Para Pembanding pada hari Kamis tanggal 19 Juni 2019;

Membaca Surat Keterangan Tidak Mengajukan Kontra Memori Banding Nomor 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Kediri tanggal 20 Mei 2019 yang menerangkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri berkedudukan di Jalan Mayor Bismo No. 25, Kelurahan Semampir, Kecamatan Kota, Kota Kediri sebagai Terbanding III tidak menyerahkan Kontra Memori Banding;

Permohonan banding tersebut telah didaftar di kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya pada tanggal 10 Juli 2019 dengan Nomor 307/Pdt.G/2019/PTA.Sby dan telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding, Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III dengan surat Nomor W13-A/2376/Hk.05/7/2019 tanggal 10 Juli 2019;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding ini diajukan oleh Para Pembanding dalam tenggang waktu masa banding dan menurut tata cara yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka berdasarkan Pasal 7 ayat (1), Pasal 10 dan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, maka permohonan banding ini secara *formil* dapat diterima;

Menimbang, bahwa agar Pengadilan Tinggi Agama Surabaya yang juga sebagai *judex facti* dapat memberikan putusan yang benar dan adil, maka dipandang perlu untuk memeriksa ulang tentang apa yang telah diperiksa, dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Kediri untuk kemudian dipertimbangkan dan diputus ulang pada tingkat banding sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam hal upaya perdamaian, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak berperkara, baik oleh majelis hakim sendiri maupun melalui proses mediasi dengan mediator **Drs. M. Zaenal Arifin, S.H.** namun ternyata upaya perdamaian tersebut tidak berhasil sesuai laporan mediator tanggal 29

November 2017, oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa upaya perdamaian tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 130 ayat (1) HIR *juncto* Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016, sehingga proses penyelesaian perkara secara *litigatif* dapat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa di dalam memori bandingnya Para Pembanding mengajukan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Agama Kediri *a quo* yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Putusan Pengadilan Agama Kediri No. 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. tanggal 30 Januari 2019 ada suatu kekeliruan dan tidak atau kurang sesuai dengan fakta-fakta yang ada di dalam persidangan serta dirasa kurang adil oleh masyarakat dan tidak sesuai atau kurang sesuai dengan undang – undang yang berlaku.

Keberatan dalam Putusan halaman 35 - 36.

Bahwa permohonan provisi dari Para Penggugat sangat berdasar dan beralasan sehingga patut untuk dikabulkan.

Keberatan dalam Putusan halaman 39.

Bahwa dasar dari permohonan penjualan lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa adalah Akad Pembiayaan Murabahah tanggal 28 Nopember 2012 Nomor : KIS/MRA/WUS.036/2012 yang dibuat antara Para Pembanding/Para Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I;

Bahwa justru Terbanding I/Tergugat I yang telah mengakui jangka waktu Akad Murabahah antara Para Pembanding/Para Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I yaitu 84 bulan dimulai tanggal 28 Nopember 2012 sampai dengan tanggal 27 Nopember 2019, sehingga jelas sekali Para Pembanding/Para Penggugat baru bisa dianggap wanprestasi setelah tanggal 27 Nopember 2019 dan Terbanding I/Tergugat I baru bisa mengadakan penjualan lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa;

Bahwa dari bukti – bukti yang diajukan oleh Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II sudah sangat jelas sekali tidak adanya somasi dari Pengadilan Agama, penyitaan maupun batas-batas tanah dari benda yang dijadikan obyek penjualan lelang;

Bahwa dengan tidak adanya somasi dari Pengadilan Agama, penyitaan maupun batas-batas dari tanah yang menjadi obyek sengketa maka penjualan lelang pada tanggal 10 September 2015 Jo. tanggal 16 Oktober 2015 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan.

Keberatan dalam Putusan halaman 40.

Bahwa permohonan sita jaminan dari Para Pembanding/Para Penggugat adalah sangat berdasar dan beralasan sehingga patut untuk dikabulkan;

Keberatan dalam Putusan halaman 41 – 42.

Bahwa jelas sekali tindakan yang dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II yang melaksanakan penjualan lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa telah merugikan Para Pembanding/Para Penggugat;

Bahwa sesuai dengan Akad Pembiayaan Murabahah tanggal 28 Nopember 2012 Nomor : KIS/MRA/WUS.036/2012 yang dibuat antara Para Pembanding/Para Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I dengan jangka waktu 84 bulan dimulai tanggal 28 Nopember 2012 sampai dengan tanggal 27 Nopember 2019, sehingga jelas sekali Para Pembanding/Para Penggugat baru bisa dianggap wanprestasi setelah tanggal 27 Nopember 2019 dan Terbanding I/Tergugat I baru bisa mengadakan penjualan lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa;

Bahwa ternyata Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II tetap melaksanakan penjualan lelang tanggal 10 September 2015 Jo. tanggal 16 Oktober 2015, sehingga perbuatan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum;

Berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas Pembanding/Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Agama Surabaya agar berkenan memeriksa dan memutus perkara No. 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. sebagai berikut :

- Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Kediri No. 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. tanggal 30 Januari 2019.

Mengadili sendiri :

- Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding/Para Penggugat.
- Mengabulkan gugatan dari Para Pembanding/Para Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Para Terbanding/Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul didalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas Memori Banding Pembanding tersebut, Terbanding I mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut;

A. Tentang Keberatan Pembanding mengenai Putusan Halaman 35 – 36.

Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Terbanding I didasari Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa 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 apabila debitur cidera janji;

Dengan demikian, apabila debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tidak perlu bantuan penyitaan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang. Pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kantor lelang untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan;

B. Tentang Keberatan Pembanding mengenai Putusan Halaman 39.

1. Bahwa hubungan hukum antara Pembanding dengan Terbanding I berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : KIS/MRAWUS.036/2012 tanggal 28 November 2012 jo. Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah No. [1] KIS/MRAWUS.036/2012 tanggal 17 Juni 2012 dengan jaminan diantaranya berupa:

- a. Tanah pekarangan beserta bangunan di atasnya sesuai SHM No. 858/Bandar Kidul dan SHM No. 1092/Bandar Kidul yang diikat

dengan Hak Tanggungan Peringkat I dengan No. 115/2013 tanggal 4 Februari 2013;

b. Tanah pekarangan beserta bangunan di atasnya sesuai SHM No. 568/Bandar Kidul yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I dengan No. 978/2013 tertanggal 17 Juni 2013;

2. Bahwa berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 11 ayat (2) butir E Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ["selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan"] telah tegas menyatakan bahwa 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 apabila debitur cidera janji. Bahwa pada faktanya, Pemanding telah wanprestasi karena tidak membayar kewajibannya [hutang] kepada Terbanding I sebagaimana telah disepakati di dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : KIS/MRA/WUS.036/2012 tanggal 28 November 2012;

Dengan demikian, sangat tidak tepat apabila Pemanding mempermasalahkan mengenai masa jatuh tempo pembiayaan, karena pada faktanya Pemanding telah wanprestasi/ingkar janji;

3. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan (Terbanding I) telah sesuai dengan tahapan-tahapan dalam proses lelang yang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pengadilan Agama tidak memiliki kewajiban untuk memberikan somasi kepada Pemanding karena hubungan kreditur-debitur lahir dari Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : KIS/MRA/WUS.036/2012 tanggal 28 November 2012 sehingga Pemanding hanya memiliki hubungan hukum dengan Terbanding I.

Bahwa Terbanding I telah menegur/memperingatkan Pemanding melalui surat-surat sebagai berikut:

- Surat Somasi Pertama Nomor : KIS/07/282/R tanggal 30 Maret 2015;

- Surat Somasi Kedua Nomor : KIS/07/282/R tanggal 7 April 2015;
 - Surat Somasi Ketiga Nomor : KIS/07/282/R tanggal 5 Mei 2015;
4. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas dan tegas bahwasanya lelang eksekusi yang telah dilaksanakan oleh Terbanding I terhadap obyek hak tanggungan berupa sebidang tanah beserta bangunan diatasnya sesuai SHM Nomor 858/Bandar Kidul, SHM Nomor 1092/Bandar Kidul dan Nomor 568/Bandar Kidul adalah sah dan berdasarkan hukum;

C. Tentang Keberatan Pembanding mengenai Putusan Halaman 40.

1. Bahwa sebidang tanah beserta bangunan atas nama Pembanding dengan bukti SHM Nomor 858/Bandar Kidul, SHM Nomor 1092/Bandar Kidul dan Nomor 568/Bandar Kidul telah dijadikan jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 115/2013 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 978/2013 untuk menjamin pelunasan pembiayaan Pembanding sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : KIS/MRA/WUS.036/2012 tanggal 28 November 2012 jo. Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : [1] KIS/MRA/WUS.036/2012 tanggal 17 Juni 2013; Bahwa kekuatan Hak Tanggungan sesuai dengan pendapat ahli St. Remy Shahdeini mengatakan bahwa : "Memang seharusnya menurut hukum terhadap Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita. Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenankannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya Hak Tanggungan itu sendiri. Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi Kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Bila Hak terhadap tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan, berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dan kreditor pemegang Hak Tanggungan". Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh St. Remy Shahdeini diatas, maka dalam perkembangannya sebelum diundangkannya UU

No 4 Tahun 1996 telah direspons oleh Mahkamah Agung dengan putusannya Nomor 394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 dengan amar putusannya yang berbunyi bahwa "barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik) tidak dapat diletakkan sita jaminan".

Hal tersebut diperkuat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 419/K/Pdt/2001 tanggal 18 Oktober 2006 yang pada intinya menyebutkan "membatalkan sita jaminan atas eksekusi objek jaminan yang diikat dengan hipotek dan hak tanggungan".

Sehingga telah tepat dan beralasan pertimbangan hukum yang dinyatakan dalam Putusan *a quo*;

- D. Tentang Keberatan Pembanding mengenai Putusan Halaman 41 – 42.
1. Sangat tidak relevan Pembanding menyatakan telah mengalami kerugian atas lelang yang dilakukan terhadap objek sengketa. Karena pada faktanya justru Terbanding I lah yang mengalami kerugian besar atas tunggakan Pembanding yang mengakibatkan terganggunya bisnis Tergugat dalam menyalurkan dana pembiayaan kepada masyarakat.
 2. Bahwa yang menjadi keberatan Pembanding nomor 2 telah ditanggapi oleh Terbanding I pada huruf A dan B.
 3. Bahwa Pembanding menyatakan Terbanding I melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena melaksanakan lelang tidak sesuai dan bertentangan dengan hukum yang berlaku. Dalam hal ini Terbanding I tidak pernah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum, yang mana pada pengertian tersebut diatas terdapat unsur-unsur pokok yang harus dipenuhi dari Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara yaitu :
 - A. Adanya tindakan yang melawan hukum;
 - B. Ada kesalahan pada pihak yang melakukan dan;
 - C. Adanya kerugian yang diderita.

Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut adalah bersifat kumulatif, sehingga dengan tidak dipenuhinya salah satu dari unsur tersebut, maka perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa Pembanding tidak dapat menjelaskan bahwa tindakan Terbanding I telah memenuhi tiga unsur Perbuatan Melawan Hukum diatas.

Maka berdasarkan argumentasi yuridis di atas, sudah sepantasnya jika Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menerima Kontra Memori Banding Terbanding I untuk seluruhnya;
3. menguatkan putusan Pengadilan Agama Kediri Nomor 589/Pdt.G/2018/PA.Kdr. tanggal 30 Januari 2019;
4. Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas Memori Banding Pembanding tersebut, Terbanding II juga mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut;

Pertama

- a. Bahwa Terbanding II menolak dalil Pembanding pada hal 2 yang **menyatakan putusan Pengadilan Agama Kediri tidak tepat dan keliru, tidak sesuai dengan fakta-fakta yang ada dipersidangan adalah tidak benar**, sebaliknya **dalil Pembandinglah yang tidak tepat dan keliru**. Bahwa apa yang sudah dipertimbangkan oleh Pengadilan Agama Kediri dalam memutuskan perkara ini telah berdasarkan pada hukum yang berlaku, tidak ada satupun yang menyimpang baik materi hukumnya maupun hukum acaranya, dan telah memenuhi rasa keadilan, oleh karenanya sudah sepatutnya Putusan Pengadilan Agama Kediri dalam tingkat banding di Pengadilan Tinggi Jawa Timur di

Surabaya tetap dipertahankan sebagai dasar dalam menjatuhkan keputusannya nanti, untuk itu sudah sewajarnya jika Yth Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya **menolak** permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding;

- b. Bahwa Terbanding II, sependapat dengan pertimbangan hukum serta diktum Putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Kediri 589/Pdt.G/2017/PA.Kdr tanggal 30 Januari 2019. Bahwa demi penegakan hukum dan menjunjung tinggi keadilan. Terbanding II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara a quo **untuk menerima dan menguatkan putusan Pengadilan Agama Kediri Nomor 589/Pdt.G/2017/PA.Kdr tanggal 30 Januari 2019.**
- c. **Bahwa tidak benar dan tidak beralasan hukum,** dalil Pemanding yang menyatakan bahwa putusan Pengadilan Agama Kediri mengesampingkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan. Bahwa fakta hukum yang sebenarnya bahwa pertimbangan majelis hakim didasarkan pada fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dan bukti-bukti yang telah diajukan oleh para pihak sebaliknya fakta hukum yang sebenarnya bahwa dalam pertimbangan hukum putusan *a quo* Yudect Facti telah mendasarkan pada bukti-bukti sebagaimana dalam pertimbangan hukum putusan Nomor 589/Pdt.G/2017/PA.Kdr tanggal 30 Januari 2019. Bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR (Pasal 1865 KUHPerdara) disebutkan ***“Barang siapa yang mengaku mempunyai hak atau menyebut suatu peristiwa hukum untuk meneguhkan haknya atau membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu.*** Bahwa berdasarkan bukti-bukti tertulis dan keterangan saksi dipersidangan pemandinglah yang tidak bisa membuktikan bukti yang benar dan saksi yang relevan sehingga tidak sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Kediri telah tepat, cermat dan benar sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan.

Kedua

- a. Bahwa Terbanding II dengan tegas menolak dalil/alasan Pembanding hal.4 yang menyatakan ***pelelangan dilaksanakan tanpa adanya Somasi dari Pengadilan Agama Kediri maupun penyitaan, batas batas tanah yang menjadi obyek sengketa sehingga lelang batal demi hukum*** adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Bahwa perlu Terbanding II sampaikan, lelang yang dilaksanakan Oleh Terbanding II adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan bukan merupakan lelang eksekusi pengadilan sebagaimana yang didalilkan oleh Pembanding dalam memori bandingnya.(hal.4.butir 4);
- b. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan guna memenuhi ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, dengan tegas dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie, dan hal ini sejalan dengan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara;
- c. Bahwa selain itu juga, berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie;
- d. Bahwa dengan demikian, pelelangan eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan *a quo* tidak memerlukan *fiat eksekusi* Pengadilan ataupun Sita Eksekusi dari Pengadilan Agama dan dapat dilakukan dengan Parate Executie. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan Apabila debitur cidera janji maka Pemegang Hak Tanggungan Pertama berhak menjual obyek Hak

Tanggungjawab atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut ”;

Ketiga

- a. Bahwa Terbanding II menolak dengan tegas dalil Pembanding yang menyatakan pelaksanaan lelang oleh Terbanding II merupakan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum. Bahwa terbukti Pembanding yang tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dengan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, dari persesuaian bukti-bukti yang dikemukakan dalam persidangan tidak satupun yang membuktikan adanya Perbuatan Melawan Hukum dari Terbanding II, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Kediri telah tepat, cermat dan benar sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan;
- b. Bahwa Terbanding II adalah lembaga yang diberi wewenang oleh Undang-undang dan peraturan pelaksanaannya untuk melaksanakan pelelangan (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Stbl. 1908;189 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 jo PMK-106/PMK.06/2013) Bahwa Terbanding II d.h Tergugat II telah melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka lelang sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;
- c. Bahwa nampak jelas dari uraian diatas tidak ada satupun tindakan dari Terbanding II yang masuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum karena tidak ada satupun kriteria yang masuk yaitu 1. Melanggar hak orang lain, 2. Bertentangan dengan kewajiban hukum, 3. Bertentangan dengan kesusilaan yang baik, dan 4. Melanggar Kaidah Kesusilaan;

Keempat

Bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding sama sekali tidak mengemukakan hal-hal yang baru, karena dalil-dalil Pembanding dalam memori bandingnya berisikan hal-hal yang telah dikemukakan dalam persidangan di Pengadilan Agama Kediri sehingga sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung, seluruh dalil-dalil Pembanding dalam memori bandingnya tersebut **mohon ditolak dan dikesampingkan**;

Sehubungan dengan hal tersebut, mohon agar dapat dipertimbangkan Yurisprudensi tetap Indonesia berupa putusan-putusan dibawah ini :

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 31-3-1976 Nomor 1512K/SIP/1975 dengan kaedah hukumnya:
“Fungsi Memori dan Kontra Memori Banding adalah untuk memberikan hal-hal baru kepada Pengadilan Tinggi yang perlu dipertimbangkan.
- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 1-4-1975, Nomor 1272K/Sip/1973 dengan kaedah hukumnya:
“Memori Banding yang berisikan hal-hal yang telah dikemukakan dalam persidangan Pengadilan Negeri tidak perlu dipertimbangkan dan harus dikesampingkan oleh Pengadilan Tinggi.

MAKA : Berdasarkan dalil-dalil dan keberatan-keberatan yang telah diuraikan tersebut diatas, mohon dengan hormat sudilah kiranya Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur berkenan memeriksa dan memutus sebagai berikut :

Dalam pokok perkara:

1. Menolak permohonan Banding yang diajukan Pemanding dahulu Penggugat atau setidaknya permohonan Banding *a quo* tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Agama Kediri Nomor : 589/Pdt.G/2017/PA.Kdr tanggal 30 Januari 2019;
3. Menghukum Pemanding untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara banding yang terdiri dari putusan Pengadilan Agama Kediri Nomor 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. tanggal 30 Januari 2019 dengan semua pertimbangan hukumnya, berita acara sidang, Memori Banding, Kontra Memori Banding Terbanding I, Kontra Memori Banding Terbanding II dan surat-surat lainnya, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar dan telah sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga dapat disetujui dan diambil alih untuk dijadikan pertimbangan dan

pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding, namun demikian Majelis Hakim Tingkat Banding memandang perlu untuk menambahkan pertimbangan hukumnya sebagai berikut;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa apa yang telah diuraikan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya terhadap Eksepsi Terbanding I, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar dan Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujuinya serta mengambil alih menjadi pertimbangannya sendiri, oleh karenanya putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi tersebut dapat dikuatkan;

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa atas dasar apa yang telah dipertimbangkan dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Provisi, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar, dan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui dan diambil alih menjadi pertimbangan dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding, oleh karenanya putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam provisi tersebut dapat dikuatkan;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa keberatan - keberatan Pembanding dalam memori bandingnya merupakan pengulangan terhadap apa yang telah dikemukakannya dalam jawaban, replik dan kesimpulannya, dan semua itu telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan baik dan benar;

Menimbang, bahwa atas dasar apa yang telah dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan dinyatakan sebagai pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam

putusannya dapat disetujui serta diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding karena dinilai telah benar dalam mempertimbangkan seluruh aspek, baik formil maupun materiil atas fakta kejadian dan fakta hukum dalam perkara *a quo* dengan mencantumkan dasar-dasar hukum dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun demikian Majelis Hakim Tingkat Banding akan menambahkan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Para Pmbanding mendalilkan bahwa penjualan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap benda yang menjadi obyek sengketa pada tanggal 10 September 2015 jo. tanggal 10 Oktober 2015 adalah tidak sah dan cacat hukum dengan alasan bahwa Perjanjian Kredit belum jatuh tempo, bahwa jangka waktu Akad Murabahah antara Para Penggugat dan Tergugat selama 84 bulan, dimulai tanggal 28 Nopember 2012 sampai dengan tanggal 27 Nopember 2019, sehingga Para Penggugat belum bisa dikatakan wanprestasi;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Pembanding tersebut Terbanding I membantahnya dengan dalil bahwa menurut bukti P1 dan T1. 1A yang berupa Akad Pembiayaan Murobahah Pasal 17 ayat 1 huruf a dan b disebutkan "Kejadian cidera janji (wanprestasi) timbul apabila terjadi salah satu atau lebih dari kejadian-kejadian/peristiwa di bawah ini":

- a. Nasabah tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam akad ini.
- b. Nasabah tidak melakukan pelunasan pembiayaan yang jatuh tempo.

Dengan demikian Para Penggugat sudah dapat dikatakan cidera janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya masing-masing, baik Para Pembanding maupun Terbanding I mendasarkan pada bukti P.1 dan T1.1A. yang berupa Akad Pembiayaan Murabahah yang telah ditanda tangani bersama, Para Pembanding mendasarkan pada Pasal 4 tentang Jangka Waktu Pembiayaan, sedangkan Terbanding I mendasarkan pada Pasal 17 tentang Peristiwa Cidera Janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa disampaing alat bukti T1.1A tersebut, Terbanding I juga telah mengajukan alat bukti T1-5A, T1-5B, dan T1-5C yang berupa Peringatan Penyelesaian Kewajiban Pembiayaan/Somasi I sampai dengan Somasi III kepada Para Pembanding dan Para Pembanding telah menerimanya, sehingga dalil Terbanding I lebih kuat dibanding dalil Para Pembanding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas oleh karena Para Pembanding setelah diberi peringatan untuk menyelesaikan kewajiban pembiayaan sebanyak 3 kali dan ternyata Para Pembanding tidak juga memenuhi kewajibannya, maka Para Pembanding dipandang telah melakukan cidera janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa dasar pelaksanaan lelang eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dilakukan oleh Terbanding I melalui Terbanding II adalah Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan dengan Tanah, yang menyatakan 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", dengan demikian apabila debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bantuan penyitaan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan hutang. Pemegaang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada Kantor Lelang untuk melakukan obyek hak tanggungan yang bersangkutan, lagi pula pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Terbanding atas Hak Tanggungan *a quo* telah melauai tahapan-tahapan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diuraikan melauai bukti-bukti tertulis yang diajukan dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Para Pembanding menyatakan tidak keberatan atas alat-alat bukti tertulis yang disampaikan oleh Terbanding I dan

Terbanding II sebagaimana Berita Acara Sidang tanggal 14 November 2018 dan tanggal 12 Desember 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, keberatan-keberatan Para Pembanding tidak beralasan dan oleh karenanya harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 143K/Sip/1956 tanggal 14 Agustus 1957 menegaskan, Hakim Tingkat Banding tidak harus meninjau serta mempertimbangkan keberatan-keberatan Pembanding satu persatu, melainkan cukup memperhatikan dasar dan dalil pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dan kemudian menyatakan sikap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Agama Kediri Nomor 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. tanggal 30 Januari 2019 Masehi bertepatan dengan tanggal 24 Jumadilawal 1440 Hijriyah dapat dipertahankan dan oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 181 HIR biaya perkara pada tingkat banding dibebankan kepada Pembanding;

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

M E N G A D I L I

- I. Menyatakan bahwa permohonan banding Para Pembanding dapat diterima;
- II. Menguatkan putusan Pengadilan Agama Kediri Nomor 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr tanggal 30 Januari 2019 Masehi bertepatan dengan tanggal 24 Jumadilawal 1440 Hijriyah;
- III. Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp 150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Surabaya pada hari Kamis tanggal 15 Agustus 2019 Miladiyah bertepatan dengan tanggal 14 Dzulhijjah 1440 Hiriyah, oleh kami **Drs. H. Nur Khazim, M.H.** sebagai Ketua Majelis, **Drs. H. Imam Bahrun** dan **Drs. H.M. Abd. Rohim, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari itu juga telah dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **Masruchin, S.H.** sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh Pembanding dan Terbanding.

Ketua Majelis,

ttd

Drs. H. Nur Khazim, M.H.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

ttd

ttd

Drs. H. Imam Bahrun

Drs. H. M. Abd. Rohim, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Masruchin, S.H.

Rincian biaya proses:

Pemberkasan ATK : Rp. 134.000.00

Redaksi : Rp. 10.000.00

Meterai : Rp. 6.000.00

Jumlah : Rp. 150.000.00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

UNTUK SALINAN

PENGADILAN TINGGI AGAMA SURABAYA

Pit. PANITERA,

ttd

Dra. Hj. Chairussakinah Ady

