

PUTUSAN

Nomor 413/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 :

1. **Sunardi**, umur 60 tahun, agama Islam, pekerjaan petani/pekebun, beralamat di Bayem Wetan, RT003 RW01, Desa Bayem Wetan, Kecamatan Kartoharjo, Kabupaten Magetan, semula sebagai **Penggugat I** sekarang sebagai **Pembanding I**;
2. **Sri Narsih**, umur 55 tahun, agama Islam, pekerjaan pedagang, alamat di Bayem Wetan, RT003 RW01, Desa Bayem Wetan, Kecamatan Kartoharjo, Kabupaten Magetan, semula sebagai **Penggugat II**, sekarang sebagai **Pembanding II**;
dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juni 2020, Pembanding I dan Pembanding II diwakili oleh kuasanya bernama **Joko Heru Subagyo, SH**, advokat/pengacara dari Law Office Advokat Joko Heru Subagyo, SH & Partner, berkantor di Desa Kasreman, Kecamatan Geneng, Kabupaten Ngawi;
melawan
1. **Pimpinan Cabang PT Bank BRI Syariah Tbk. Kantor Cabang Madiun S. Parman**, beralamat di Jalan Mohammad Husni Thamrin No. 3 Klegan, Oro-oro Ombo, Kota Madiun, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Agustus 2020, diwakili oleh para kuasanya bernama **Denny Miftakhul Rizqi, Andika Feki Ardianto, dan Sunaryo**, masing-masing

adalah karyawan Unit Kerja Kantor Cabang Madiun S. Parman, berdomisili hukum di PT Bank BRI syariah Tbk. Kantor Cabang Madiun S. Parman, alamat Jalan S, Parman No. 44, Oro-oro Ombo, Kartoharjo, Kota Madiun, semula sebagai **Tergugat I, sekarang sebagai Terbanding I;**

2. **Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun**, alamat Jalan Serayu Timur No. 141, Madiun, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 November 2019, diwakili oleh para kuasanya masing-masing bernama **Adi Wibowo**, Kepala KPKNL Madiun, **Muhammad Faisal**, Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Madiun, **Erna Kurniawati**, Pelaksana pada KPKNL Madiun, **Dyah Tri Wahyuni R**, Pelaksana pada KPKNL Madiun, dan **Al Humam**, Pelaksana pada KPKNL Madiun, semuanya berkantor di **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun** alamat di Jalan Serayu Timur No. 141, Madiun, semula sebagai **Tergugat II** sekarang sebagai **Terbanding II;**
3. **Darno**, umur 44 tahun, karyawan swasta, tempat tinggal di Rawa Lele, RT 007 RW 010, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Kota Jakarta Barat, semula sebagai **Tergugat III**, sekarang sebagai **Terbanding III;**
4. **Didik Wasis Subekti, SH**, pekerjaan notaris, alamat Jalan Diponegoro No. 10 Watusirah, Selosari, Kecamatan Magetan Kabupaten Magetan, semula sebagai **Turut Tergugat I**, sekarang sebagai **Turut Terbanding I;**
5. **Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan** alamat Jalan Imam Bonjol No. 8A, Magetan, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 13

Agustus 2020, diwakili oleh kuasanya bernama **Amad Hanif Marzuqi, A.Ptnh., Laely Dwi Handayani, SH, dan Marsudiono, S.ST**, masing-masing pegawai/pejabat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan, di Jalan Imam Bonjol No. 8A Magetan, semula sebagai **Turut Tergugat II**, sekarang sebagai **Turut Terbanding II**;

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 Magetan Nomor 1195/Pdt.G/2019/PA.Mgt. tanggal 24 Juni 2020 Masehi, bertepatan dengan tanggal 3 Dzulqoidah 1441 Hijriyah, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat 1, Tergugat 2 dan Turut Tergugat 2;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini dihitung sejumlah Rp2.816.000,00 (dua juta delapan ratus enam belas ribu rupiah);

Bahwa, terhadap putusan tersebut para Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 8 Juli 2020 sebagaimana tercantum dalam Akta Permohonan Banding yang dibuat Panitera Pengadilan Agama Magetan Nomor 1195/Pdt.G/2019/PA.Mgt. tanggal 8 Juli 2020, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I pada tanggal 28 Juli 2020, kepada Terbanding II tanggal 28 Juli 2020 kepada Terbanding III tanggal 11 Agustus 2020, Kepada Turut Terbanding I tanggal 10 Juli 2020, kepada Turut Terbanding II tanggal 10 Juli 2020;

Bahwa, para Penggugat/para Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 17 Juli 2020 yang diserahkan ke Panitera Pengadilan Agama Magetan pada tanggal 17 Juli 2020, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan salinannya kepada Terbanding I tanggal 28 Juli 2020, kepada Terbanding II pada tanggal 28 Juli 2020, kepada Terbanding III pada tanggal 11 Agustus 2020, kepada Turut Terbanding I pada tanggal 22 Juli 2020, dan kepada Turut Terbanding II pada tanggal 22 Juli 2020;

Bahwa, Terbanding I telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 12 Agustus 2020 kepada Panitera Pengadilan Agama Magetan pada tanggal 13 Agustus 2020, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan salinannya kepada para Pembanding pada tanggal 23 Juli 2020, kepada Terbanding III pada tanggal 31 Agustus 2020, kepada Turut Terbanding I pada tanggal 24 Agustus 2020, kepada Turut Terbanding II pada tanggal 24 Agustus 2020;

Bahwa, Terbanding II telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal (kosong) kepada Panitera Pengadilan Agama Magetan pada tanggal 12 Agustus 2020, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan salinannya kepada para Pembanding pada tanggal 14 Agustus 2020, kepada Terbanding III pada tanggal 31 Agustus 2020, kepada Turut Terbanding I pada tanggal 24 Agustus 2020, kepada Turut Terbanding II pada tanggal 24 Agustus 2020;

Bahwa, Turut Terbanding II telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 12 Agustus 2020 kepada Panitera Pengadilan Agama Magetan pada tanggal 14 Agustus 2020, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan salinannya kepada para Pembanding pada tanggal 14 Agustus 2020, kepada Terbanding I pada tanggal 19 Agustus 2020, kepada Terbanding III pada tanggal 31 Agustus 2020, kepada Turut Terbanding I pada tanggal 24 Agustus 2020;

Bahwa, para pihak telah diberitahu untuk memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) pada tanggal 29 Juli 2020 (para Pembanding), tanggal 28 Juli 2020 (Terbanding I) tanggal 31 Juli 2020 (Terbanding II), tanggal 11 Agustus 2020 (Terbanding III), tanggal 3 Agustus 2020 (Turut Terbanding I),

tanggal 3 Agustus 2020 (Turut Terbanding II) dan sehubungan dengan hal tersebut para Pembanding, Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Turut Terbanding I, dan Turut Terbanding II tidak melakukan *inzage*, sesuai dengan Surat Keterangan Tidak Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*), Panitera Pengadilan Agama Magetan Nomor 1195/Pdt.G/2019/ PA.Mgt., tanggal 8 Oktober 2020;

Bahwa, permohonan banding tersebut telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya pada tanggal 20 Oktober 2020 dengan Nomor perkara 413/Pdt.G/2020/PTA.Sby dan telah diberitahukan kepada Ketua Pengadilan Agama Magetan dengan surat Nomor W13-A/4040/Hk.05/10/2020 tanggal 20 Oktober 2020 yang tembusannya telah disampaikan kepada para Pembanding, para Terbanding, dan para Turut Terbanding.

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa para Pembanding mengajukan permohonan banding perkara a quo pada tanggal 8 Juli 2020, dengan telah membayar lunas panjar biaya perkara banding, permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang masa banding serta telah sesuai dengan tata cara dan ketentuan Pasal 7 ayat (1) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya para Pembanding mengajukan keberatan sebagai berikut:

A. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terjadi di dalam persidangan:

- Bahwa antara para Pembanding dan Terbanding I telah menandatangani akad pembiayaan murabahah Nomor 30 tanggal 17 Juni 2014, dalam hal ini Majelis Hakim kurang mempertimbangkan bahwasanya penyelesaian sengketa bank syariah dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa maka penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad, dan penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud di atas tidak boleh bertentangan dengan

prinsip syariah;

- Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Pertama kurang jeli dalam mempertimbangkan dalam hal penyelesaian sengketa dengan menggunakan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa apabila debitur cedera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek yang ditanggungkan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, padahal fakta hukum yang terjadi di persidangan antara para Pembanding dan Terbanding I seharusnya dalam penyelesaian sengketa disesuaikan dengan Pasal 55 ayat (2) dan UU RI No. 21 Tahun 2008 serta Fatwa MUI DSN No. 4 Tahun 2000 tentang Murabahah yang seharusnya penyelesaian sengketa dilakukan sesuai isi akad adalah upayanya sebagai berikut: a. Musyawarah, b. Mediasi Perbankan, c. Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional, d. BASYARNAS, e. Atau lembaga arbitrase lain;

B. Bahwa, pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Agama Magetan hanya mempertimbangkan dari sisi kepentingan Terbanding I semata, alasannya:

- Majelis Hakim dalam pertimbangannya menganggap bahwa perbuatan hukum yaitu lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh para Terbanding dan para Turut Terbanding sesuai dengan syarat-syarat yang diatur oleh Undang-Undang sesuai ketentuan lelang dan berkas permohonan lelang dimaksud telah dilampiri dengan dokumen-dokumen yang disyaratkan sehingga secara administratif sudah lengkap dan telah memenuhi persyaratan formal. Padahal seharusnya Terbanding I dan Terbanding II memberi kesempatan dulu bagi para Pembanding untuk menjual obyek sengketa serta memberitahu dengan limit harga yang layak dan juga seharusnya karena ini perbankan syariah penyelesaian semestinya bisa melalui berbagai forum yang lebih utama adalah pada akad syariah;

Dalam hal ini para Pembanding menolak, menyangkal dan tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Agama

Magetan tersebut;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan memori banding tersebut, Terbanding I mengajukan kontra memori sebagai berikut:

1. Bahwa, amar putusan *judex factie* sudah tepat, dan seluruh pertimbangan *judex factie* sudah tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
2. Bahwa, sehubungan dengan memori banding Para Pembanding/semula Para Penggugat, maka Terbanding I/semula Tergugat I, menanggapi sebagai berikut :
 - a. Terhadap huruf A memori banding :
 - Bahwa, perlu dipertegas antara Terbanding I/semula Tergugat I dengan Para Pembanding/semula Para Penggugat telah terikat suatu perjanjian yaitu berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 30 tanggal 17 Juni 2014 berikut Addendum Akad Pembiayaan Nomor 80 tanggal 22 September 2015 keduanya yang dibuat dihadapan oleh Didik Wasis Subekti,SH.Sp.N Notaris di Kabupaten Magetan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 702/2014 tanggal 6 Juni 2014 dibuat dihadapan oleh Didik Wasis Subekti, SH.Sp.N, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Magetan, telah dibuat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku oleh pejabat publik yang berwenang, dan merupakan akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan memiliki pembuktian yang sempurna berdasarkan Pasal 1868 dan Pasal 1870 KUHPerdara sehingga Terbanding I/semula Tergugat I telah melakukan tindakannya berdasarkan itikad baik sesuai dengan Pasal 1338 *jo* Pasal 1340 *jo* Pasal 1341 KUHPerdara, maka Terbanding I/ semula Tergugat I berhak untuk dilindungi undang-undang dan wajib secara hukum untuk tidak menanggung kerugian dari adanya gugatan *a quo*;
 - Bahwa, faktanya atas Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 30 tanggal 17 Juni 2014 berikut Addendum Akad Pembiayaan Nomor 80 tanggal 22 September 2015, Para Pembanding/semula Para Penggugat telah memberikan jaminan berupa sebidang tanah

dan/atau tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1124, Surat Ukur Nomor 395/Bayem wetan/2013, seluas 1.324 m² yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan pada tanggal 4 Januari 2013 yang terletak di Desa Bayem wetan, Kecamatan Kartoharjo, Kabupaten Magetan, Provinsi Jawa Timur terdaftar atas nama Sunardi (Pembanding I/ semula Penggugat I) dan telah pula ditandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 702/2014 tanggal 6 Juni 2014 dibuat dihadapan oleh Didik Wasis Subekti,SH.Sp.N, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Magetan dan telah diterbitkan pula Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1929/2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan pada tanggal 27 Oktober 2014.

- Bahwa, faktanya Para Pembanding / semula Para Penggugat telah gagal bayar/wanprestasi atas kewajibannya kepada Terbanding I / semula Tergugat I sehingga Terbanding I / semula Tergugat I berhak dan berwenang untuk menjual objek hak tanggungan atas dasar Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1929/2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan pada tanggal 27 Oktober 2014.
- Bahwa, penyelesaian dengan cara menjual lelang atas dasar Hak Tanggungan adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan telah pula disyaratkan oleh Undang-Undang, mengingat terhadap jaminan yang menjadi objek jaminan atas Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 30 tanggal 17 Juni 2014 berikut Addendum Akad Pembiayaan Nomor 80 tanggal 22 September 2015 telah diikat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 702/2014 tanggal 6 Juni 2014 dibuat dihadapan oleh Didik Wasis Subekti,SH.Sp.N, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Magetan yang merupakan perjanjian aksesoir yang tidak terpisahkan dari perjanjian induk sebagaimana diatur di dalam Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi :

Pasal 10 ayat (1) UUHT :

"Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain-nya yang menimbulkan utang tersebut".

Pasal 18 ayat (1) UUHT :

Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;

Butir 8 Penjelasan Umum UUHT :

"Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau aksesoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya";

Dengan demikian setiap ketentuan yang telah diatur di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 702/2014 tanggal 6 Juni 2014 tetaplah mengikat serta berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdara dan tidak akan hapus selama Perjanjian utang piutangnya Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 30 tanggal 17 Juni 2014 berikut Addendum Akad Pembiayaan Nomor 80 tanggal 22 September 2015 keduanya yang dibuat dihadapan oleh Didik Wasis Subekti,SH.Sp.N Notaris di Kabupaten Magetan belum lunas;

b. Bahwa, terhadap huruf B memori banding:

- Bahwa, pernyataan **Para Pembanding/semula Para Penggugat** yang menyatakan tidak diberikan kesempatan untuk menjual objek sengketa dan tidak diberitahu terkait limit harga adalah pernyataan yang mengada-ada karena Surat Peringatan I (28 Januari 2016), Surat Peringatan II (10 Februari 2016) dan Surat Peringatan III (29 Maret 2016) sedangkan pelaksanaan lelang yaitu 27 Oktober 2017 sehingga terdapat waktu yang cukup lama agar Para Pembanding/semula Para Penggugat dapat menjual sendiri objek sengketa tersebut dan terkait limit harga merupakan hak Terbanding I/semula

Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan yang diutamakan. Dengan demikian tidak ada alasan bagi Para Pembanding/semula Para Penggugat untuk menyatakan tidak diberi kesempatan dalam menjual objek sengketa.

- Bahwa, sejalan dengan point di atas, Terbanding I/semula Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan eksekusi lelang atas jaminan untuk menyelesaikan kewajiban/hutang Para Pembanding/semula Para Penggugat berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah jo Pasal 6 huruf (e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

“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 asset tersebut.”

Pasal 6 huruf (e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

Lelang eksekusi terdiri dari :

Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)

3. Bahwa, dengan demikian seluruh proses lelang yang dilakukan oleh Terbanding I/semula Tergugat I telah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah jo Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sehingga Terbanding I/semula Tergugat I telah melakukan tindakannya berdasarkan itikad baik dan tidak melakukan suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum, dengan demikian Terbanding I/semula Tergugat I tidak dapat menanggung kerugian sebagaimana dimaksud Pasal 1340 dan 1341 KUHPerdara.

4. Dengan demikian atas keseluruhan pertimbangan Majelis Hakim *Judex Factie* yang menyatakan “bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang diajukan, baik oleh para Tergugat maupun Turut Tergugat, Majelis Hakim menganggap bahwa perbuatan hukum yakni lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh para Tergugat maupun Turut Tergugat telah sesuai dengan syarat-syarat yang diatur oleh Undang-undang sesuai ketentuan lelang dan berkas permohonan lelang dimaksud telah dilampiri dengan dokumen-dokumen yang disyaratkan, sehingga secara administratif sudah lengkap dan telah memenuhi persyaratan formal untuk proses lelang” adalah sudah benar dan tepat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan memori banding tersebut, Terbanding II mengajukan kontra memori sebagai berikut:

1. *Tentang tanggapan atas memori banding*

- a. Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Agama Magetan telah tepat dan benar dalam menjatuhkan putusannya, karena di dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Agama Magetan telah memuat alasan-alasan dan dasar-dasar hukum dari putusannya;
- b. Bahwa, *Judex Factie*/Pengadilan tingkat pertama telah tepat dalam pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Agama Magetan Nomor: 1195/Pdt.G/2019/PA.Mgt tanggal 24 Juni 2020, bahwa putusan tersebut di dasarkan oleh bukti-bukti surat yang sah termasuk Akad Murabahah yang telah ditandatangani oleh Para Penggugat, sebagaimana yang telah diajukan oleh Para Tergugat. Sedangkan Para Penggugat sama sekali tidak mengajukan bukti surat untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, sehingga secara sah dan meyakinkan telah dapat dibuktikan dalam persidangan, sehingga tidak sepatutnya Para Pembanding dahulu para Penggugat mendalilkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Agama Magetan salah menerapkan hukum atau melanggar hukum dalam penyelesaian sengketa;
- c. Bahwa keberatan dari Para Pembanding pada Memori Banding angka 3 huruf A, tanggapan kami adalah sebagai berikut :

- 1) Bahwa, Putusan Pengadilan Agama Magetan sudah sangat tepat dan sesuai dengan fakta-fakta yang ada di dalam persidangan;
 - 2) Bahwa sesuai bukti-bukti yang diajukan oleh para Tergugat yang ada dalam fakta persidangan terbukti bahwa Para Penggugat merupakan Debitur dari Tergugat I (Kreditur) yang harus tunduk dan patuh terhadap isi Akad Pembiayaan Murabahah nomor 30 tanggal 17 Juni 2014, Addendum Akad Pembiayaan nomor 80 tanggal 22 September 2015;
 - 3) Bahwa, sesuai dengan pasal 15 ayat (2) Akad Murabahah tersebut di atas, disebutkan dengan jelas dan terang bahwa jika di kemudian hari terjadi persengketaan dan musyawarah tidak menghasilkan kesepakatan maka penyelesaiannya adalah melalui Pengadilan;
 - 4) Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka pertimbangan hukum *Judex Factie* pada Putusan Pengadilan Agama Magetan Nomor 1195/Pdt.G/2019/PA.Mgt tanggal 24 Juni 2020 telah tepat sehingga alasan-alasan yang dikemukakan oleh Para Pembanding sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan;
- d. Bahwa keberatan dari Para Pembanding pada Memori Banding angka 3 huruf B, tanggapan kami adalah sebagai berikut :
- 1) Bahwa, sesuai dengan pasal 1 angka 28 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, harga limit yang layak menurut para Pembanding dalam penjualan lelang merupakan harga yang ditetapkan oleh Penjual.
 - 2) Bahwa, dalam melaksanakan lelang, Terbanding II dahulu Tergugat II telah sesuai dengan syarat-syarat yang diatur oleh ketentuan lelang dan berkas permohonan lelang telah dilampiri dengan dokumen-dokumen yang disyaratkan, sehingga secara administratif sudah lengkap dan telah memenuhi persyaratan formal untuk proses lelang. Oleh karena itu, apa yang dilakukan Terbanding II dahulu Tergugat II terkait pelaksanaan lelang telah sesuai dengan hukum yang berlaku sehingga tidak terdapat Perbuatan Melawan Hukum;

- 3) Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka pertimbangan hukum *Judex Factie* pada Putusan Pengadilan Agama Magetan Nomor: 1195/Pdt.G/2019/PA.Mgt tanggal 24 Juni 2020 telah tepat sehingga alasan-alasan yang dikemukakan oleh Para Pembanding sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan;

2. *Tentang Tidak Terbuktinya dalil dalil Pembanding.*

- a. Bahwa, semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Pembanding atau Para Penggugat dalam gugatannya maupun Memori Banding telah dibantah dan ditolak oleh Terbanding II semula Tergugat II;
- b. Bukti-bukti yang diajukan Tergugat II atau Terbanding II merupakan bukti adanya pembeli lelang yang beritikad baik yang telah melakukan pembelian dalam pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 Hak Tanggungan yang sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku;
- c. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kesimpulan Terbanding II semula Tergugat II dapat dikatakan sebagai berikut :
 - 1) Gugatan Para Penggugat dan Permohonan Banding Para Pembanding tidak beralasan dan tidak ada dasar hukumnya menurut undang-undang;
 - 2) Para Penggugat (Para Pembanding) tidak dapat membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya dan dalil-dalil dalam permohonan bandingnya;
 - 3) Tergugat II (Terbanding II) telah membuktikan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, sehingga dalil-dalil Pembanding mengenai pelaksanaan lelang yang melawan hukum merupakan dalil yang menyesatkan dan mengada-ada untuk itu wajib ditolak dan dikesampingkan ;
 - 4) Gugatan Para Penggugat dan permohonan Banding harus ditolak seluruhnya.

3. *Tentang Tepatnya Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama*

- a. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat pertimbangan hukumnya karena telah melalui proses penemuan hukum (*rechtsvinding*) yang benar dan tepat.

b. Bahwa, hal demikian dapat terlihat dari proses penemuan hukumnya yakni:

- 1)** Bahwa, diawali dengan mengidentifikasi fakta-fakta hukum yakni adanya dalil yang diajukan oleh Para Penggugat (Para Pembanding), adanya fakta hukum bahwa tanah sengketa merupakan jaminan hutang pada PT.Bank BRI Syariah Kantor Cabang Madiun dan adanya fakta hukum bahwa Para Pembanding merupakan debitur dari Tergugat I, sedangkan Para Pembanding selaku Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat II selaku Kreditur sehingga kredit dinyatakan macet;
- 2)** Selanjutnya Majelis Hakim tingkat pertama telah tepat mengkualifikasikan fakta hukum tersebut sebagai fakta hukum yang termasuk dalam perkara perdata yang gugatannya tidak bisa dikabulkan dan tidak dapat diterima;
- 3)** Bahwa, selanjutnya Majelis Hakim tingkat pertama telah tepat dalam menentukan sumber-sumber hukum yang diterapkan yakni KUHPerdata, HIR/RBG, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Undang-Undang Hak tanggungan, Undang-Undang no 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dan Undang-Undang no 3 tahun 2006 tentang Peradilan Agama serta dengan tepat telah menentukan sumber-sumber hukum materil yakni nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat mencakup nilai-nilai sosiologis, kekeluargaan dan nilai-nilai filosofis;
- 4)** Bahwa, oleh karena Tergugat II (Terbanding II) telah membantah seluruh dalil Penggugat (pembanding) maka berdasarkan ketentuan yang berlaku, beban pembuktian dijatuhkan kepada Para Penggugat (Para Pembanding);
- 5)** Bahwa, oleh karena di depan persidangan Para Penggugat (Para Pembanding) tidak mampu membuktikan dalil-dalil atau fakta-fakta hukumnya maka Majelis Hakim tingkat pertama setelah mempertimbangkan nilai-nilai yuridis, sosiologis, dan filosofis telah tepat dalam melakukan penentuan hukum yakni Menolak fakta-fakta/ dalil-dalil hukum yang diajukan oleh Para Penggugat (Para Pembanding);

6) Bahwa, metode penemuan hukum (*rechtsvinding*) dan penentuan hukum (*rechtsconstituir*) yang dilakukan oleh Majelis Hakim telah tepat, hal mana telah sesuai dengan peraturan perundang-perundangan dan doktrin-doktrin para pakar (*vide Rechtsvinding* karya J.A. Pontier terjemahan B.Arief Sidharta).

Menimbang bahwa sehubungan dengan memori banding tersebut, Turut Terbanding II mengajukan kontra memori sebagai berikut:

- Bahwa, dalam perkara ini Majelis Hakim Pengadilan Agama Magetan sudah tepat dan benar dalam menetapkan hukum, dan telah sesuai dengan kaidah hukum yang ada, baik dari sisi pertimbangan hukum, putusan dan penerapan hukum acara;
- Bahwa, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1124/Desa Bayem wetan, Kecamatan Kartoharj, Kabupaten Magetan, Surat Ukur tanggal 3 Januari 2013 Nomor 395/Bayem wetan/2013, Luas 1324 M²:
 - a. Diterbitkan pada tanggal 4 Januari 2013 atas nama Sunardi;
 - b. Kemudian diajukan anggunan kepada PT BRISyariah berkedudukan di Jakarta Pusat berdasarkan Hak Tanggungan I No. 1929/2014 dengan Akta Hak Tanggungan No. 702/2014 tanggal 26 Juni 2014 yang dibuat oleh Didik Wasis Subekti, S.H. (Noyatis/PPAT Di Wilayah Kabupaten Magetan) diterbitkan tanggal 27 Oktober 2014;
 - c. Kemudian diterbitkan SKPT pada tanggal 14 Agustus 2017 No. 53/Ket.35.20/VIII/2017 berdasarkan surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun tanggal 31 Juli 2017 No. 5-673/WKN.10/KNL.06/2017 untuk keperluan persyaratan lelang;
 - d. Kemudian tanggal 15 Agustus 2018 No. B.115 KC.Mdn/VIII/20187 berdasarkan surat permohonan Roya dari PT BRI Syariah Cabang Madiun Hak Tanggungan No. 1929/2014 dihapus tanggal 17 September 2018;
 - e. SHM a.n. Sunardi yang terbit tanggal 4 Januari 2013 tersebut kemudian berdasarkan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Sugeng Mariyanto, SE, No. 330/50/2017, tanggal 27 Oktober 2017 beralih kepada Darno;
- Bahwa, berdasarkan keterangan lelang tersebut dan perolehan haknya

menjadi atas nama Darno sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Pasal 108 K.BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan K.BPN No. 1 Tahun 2010, maka sudah selayaknya gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Surabaya yang selanjutnya dalam putusan ini disebut Majelis Hakim Tingkat Banding, setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara yang terdiri dari Bundel A dan Bundel B serta salinan resmi Putusan Pengadilan Agama Magetan, Nomor 1195/Pdt.G/2019/PA.Mgt, tanggal 24 Juni 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 3 Dzulqoidah 1441 Hijriyah, dan memori banding dan kontra memori banding, selanjutnya memberikan pertimbangan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Agama Magetan yang selanjutnya disebut Majelis Hakim Tingkat Pertama, dalam Putusan Sela Nomor 1195/Pdt.G/2019/PA.Mgt., tanggal 12 Februari 2020, berkenaan dengan eksepsi kompetensi relative Tergugat I, oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sendiri sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi kompetensi relative Tergugat I dalam jawabannya terhadap gugatan para Penggugat didasarkan pada dalil yang pada pokoknya adalah:

1. Bahwa, gugatan Para Penggugat menyalahi ketentuan kewenangan relatif, berdasarkan Pasal 118 ayat (1) HIR yang menentukan bahwa suatu gugatan ditujukan kepada Pengadilan Negeri di tempat kediaman (domisili hukum) dari Tergugat, sesuai prinsip *actor sequitur forum rei*;
2. Bahwa, berdasarkan asas yang terkandung dalam Pasal 118 HIR yang juga ditegaskan oleh Retnowulan Sutantio, yaitu *actor sequitur forum rei*, gugatan harus ditujukan kepada pengadilan negeri tempat tinggal tergugat, kecuali dalam beberapa kondisi sebagaimana berikut:
 - a. Gugatan diajukan pada pengadilan negeri tempat kediaman tergugat apabila tempat tinggal tergugat tidak diketahui;

- b. Apabila tergugat terdiri dari dua orang atau lebih, gugatan diajukan pada tempat tinggal salah seorang dari para tergugat;
 - c. Apabila ada dua orang atau lebih dimana salah satunya adalah pihak yang berhutang dan yang lainnya adalah penjamin, maka gugatan harus diajukan kepada pihak yang berhutang;
 - d. Apabila tempat tinggal dan tempat kediaman tergugat tidak dikenal, maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri tempat tinggal penggugat;
 - e. Apabila gugatan adalah mengenai barang tetap, gugatan dapat diajukan kepada ketua pengadilan negeri dimana barang tetap itu terletak;
 - f. Apabila ada tempat tinggal yang dipilih dalam suatu akta, gugat diajukan kepada ketua pengadilan negeri tempat tinggal yang dipilih dalam akta tersebut.
3. Bahwa, selain itu pula alamat kedudukan Tergugat I, sudah diketahui oleh Para Penggugat sebagaimana disebutkan oleh Para Penggugat dalam gugatan *a quo* "*Para Penggugat melawan Pimpinan Cabang PT. Bank BRI Syariah Kantor cabang Madiun Jl. Mohammad Husni Thamrin No. 3 Klegen Oro-oro Ombo, Madiun, Kota Madiun*" sehingga tidak ada alasan alamat Tergugat I tidak diketahui;

Menimbang, bahwa sesuai dengan dalil para Penggugat yang tidak dibantah oleh Tergugat I, telah ternyata bahwa hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah hutang-piutang yang dilakukan pada tanggal 11 Juni 2014, dimana Para Penggugat tersebut telah melakukan hutang-piutang dengan Tergugat I c.q. Pincapem KCP Ngawi PT Bank BRISYARIAH, dengan menjaminkan jaminan berupa 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1124 dengan luas 1.324 M² atas nama Sunardi, adapun plafon pinjaman yang direalisasi oleh pihak Tergugat I c.q. Pincapem KCP Ngawi PT Bank BRI SYARIAH, sebesar Rp. 205.000.000,00 (dua ratus lima juta rupiah), perjanjian kesepakatan hutang-piutang antara Para Penggugat dan Tergugat I yang dibuatkan dan disahkan oleh Notaris Didik Wasis Subekti, S.H, yang beralamat Jln. Diponegoro No. 10, Watusirah, Selosari, Kecamatan Magetan Kabupaten Magetan.

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T.1.2, ternyata perjanjian hutang piutang tersebut adalah berupa Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 30, tanggal 17 Juni 2014, antara Penggugat I yang mendapat persetujuan dari Penggugat II selaku suaminya, dengan Tergugat I c.q. Pincapem KCP Ngawi PT Bank BRISYARIAH, akad mana kemudian diperbarui dengan Addendum Akad Pembiayaan Nomor 80, tanggal 22 September 2015 antara kedua belah pihak tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T.2.1, ternyata PT Bank BRISYARIAH Kantor Cabang Madiun (Tergugat I), dengan suratnya nomor 172/KC-MADIUN/09/2017, tanggal 28 September 2017, yang ditujukan kepada KPKNL Madiun, telah mengajukan permohonan lelang ulang obyek hak tanggungan sebagai jaminan pinjaman Penggugat I tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T.2-10 (Risalah Lelang Nomor 330/50/2017), telah ternyata obyek jaminan/hak tanggungan tersebut telah laku dalam penjualan lelang pada tanggal 27 Oktober 2017, yang dibeli oleh Tergugat III (Darno) dengan harga Rp 156.500.000,00 (seratus lima puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa kemudian dalam perkara a quo Penggugat I dan Penggugat II telah menggugat Tergugat I, yang berdomisili di wilayah Kota Madiun, Tergugat II dan III serta Turut Tergugat I dan II melalui Pengadilan Agama Magetan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 118 ayat (1) HIR, oleh karena yang digugat dalam perkara a quo adalah perbuatan melawan hukum yang didalilkan telah dilakukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat, sedangkan Tergugat utamanya (Tergugat I) berdomisili di wilayah Kota Madiun, maka gugatan perkara a quo menjadi kewenangan pengadilan agama yang mewilayahi tempat tinggal Tergugat I, sesuai dengan asas *actor secuitur forum rei*, hal mana sesuai pula dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2558 K/Pdt/1984, tanggal 20 Januari 1986, yang memuat kaidah hukum bahwa *“oleh karena yang disengketakan bukan mengenai benda tetap (barang tidak bergerak) melainkan tentang ganti kerugian atas dasar perbuatan melawan hukum (PMH), kebun penggugat terbakar, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 142 ayat (1) RBg*

(sama dengan Pasal 118 ayat (1) HIR), *kompetensi relative yang harus ditegakkan dalam penyelesaian perkara, berdasarkan asas actor sequitur forum rei, bukan asas forum rei sitae (letak barang) yang digariskan Pasal 142 ayat (4) RBg (Pasal 118 ayat (3) HIR)*”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi kompetensi relative Tergugat I cukup beralasan hukum oleh karena itu dapat dikabulkan, dan sebagai konsekuensi yuridisnya maka putusan (sela) Pengadilan Agama Magetan Nomor 1195/Pdt.G/2019/ PA.Mgt., tanggal 12 Februari 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 18 Jumadil Akhir 1441 Hijriyah tersebut harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa dengan telah dipertimbangkannya di atas bawah eksepsi kompetensi kewenangan relative tersebut dikabulkan maka eksepsi Tergugat I lainnya, eksepsi Tergugat II dan eksepsi urut Tergugat II yang berkenaan dengan eksepsi non kompetensi relative dipandang tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka amar Putusan Dalam Eksepsi Pengadilan Agama Magetan Nomor 1195/Pdt.G/2019/PA.Mgt, tanggal 24 Juni 2020 Masehi dan Putusan sela tanggal 12 Februari 2020 tidak bisa dipertahankan dan harus dibatalkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama berkenaan dengan gugatan para Penggugat dalam pokok perkara, oleh karena itu mempertimbangkan sendiri sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana telah dipertimbangkan Dalam Eksepsi bahwa eksepsi kompetensi relatif Tergugat I dapat dikabulkan, maka konsekuensi yuridisnya gugatan para Pengugat Dalam Pokok perkara harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas putusan Pengadilan Agama Magetan Nomor 1195/Pdt.G/2019/PA.Mgt., tanggal 24 Juni 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 3 Dzulqo'dah 1441 Hijriyah tersebut harus dibatalkan, dan Majelis Hakim Tingkat Banding mengadili sendiri sebagaimana dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa karena para Penggugat/para Pembanding sebagai pihak yang kalah, maka sesuai ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR para Penggugat/para Pembanding harus dihukum untuk membayar biaya perkara baik pada peradilan tingkat pertama maupun pada peradilan tingkat banding;

Mengingat, ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, sebagaimana telah diubah 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 I/Pembanding I dan Penggugat II/Pembanding II dapat diterima;
2. Membatalkan putusan (sela) Pengadilan Agama Magetan Nomor 1195/Pdt.G/2019/PA.Mgt., tanggal 12 Februari 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 18 Jumadil Akhir 1441 Hijriyah dan putusan (akhir) Pengadilan Agama Magetan Nomor 1195/Pdt.G/2019/PA.Mgt., tanggal 24 Juni 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 3 Dzulqoidah 1441 Hijriyah yang dimohonkan banding;

Dengan mengadili sendiri:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi kompetensi relatif Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Magetan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya perkara ini di pengadilan tingkat pertama sebesar Rp 2.816.000,00 (dua juta delapan ratus enam belas ribu rupiah);
3. Menghukum Penggugat I/Pembanding I dan Penggugat II/Pembanding II 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 Senin, tanggal 23 November 2020 *Miladiyah* bertepatan dengan tanggal 8 Rabiul Akhir 1442 *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 413/Pdt.G/2020/PTA.Sby, tanggal 21 Oktober 2020, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua 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.

Hakim Ketua,

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:

Pemberkasan ATK : Rp134.000,00
Redaksi : Rp. 10.000,00
Meterai : Rp. 6.000,00
Jumlah : Rp150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah)

UNTUK SALINAN

PENGADILAN TINGGI AGAMA SURABAYA



PANITERA

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