



**PUTUSAN**

Nomor 27/Pdt.G/2016/PTA.Yk.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Agama Yogyakarta yang mengadili perkara perdata tertentu dalam tingkat banding, telah memeriksa dan mengadili serta menjatuhkan putusan atas perkara Ekonomi Syari'ah antara :

**PEMBANDING**, agama Islam, pekerjaan Swasta, tempat kediaman Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada : **TITIS HERUNO, SH., E. KUSWANDI, SH., MH., R. GATOT KURNIAWAN SITOMPUL, SH.**, masing-masing Advokat/Konsultan Hukum berkantor di Kantor Hukum S & P beralamat di Perum Villa Taman Bunga Kav 2H, Jl.Cempaka Baru, Leles, Condong Catur, Sleman Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Maret 2016, semula **Penggugat**, sekarang sebagai **Pembanding**;

**melawan**

1. **TERBANDING I**, tempat kediaman di Yogyakarta, yang dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Wisnu Kamulyan dan Rifki Rasid, Karyawan dari PT. Permodalan Nasional Madani (Persero), berdasarkan surat kuasa khusus nomor : SKU- 02/PNM-YOG/IV/2016, tanggal 27 April 2016, semula **Tergugat I**, sekarang sebagai **Terbanding I**;
2. **TERBANDING II** tempat kediaman di Provinsi Lampung, dalam hal ini memberi kuasa kepada **SRI HENDARTO KUNTO, SH., MH.**, Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum (LKBH-FH-UJB) Jl. Timoho II/40 Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Januari 2016, semula **Tergugat II**, sekarang sebagai **Terbanding II**;

Hal.1 dari 19 halaman Put. No.27/Pdt.G/2016/PTA.Yk.



3. **TURUT TERBANDING I**, tempat kediaman di Yogyakarta, yang dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada : 1. Guntur Riyanto, S.H. Kepala KPKNL Yogyakarta; 2. Aris Rochmad Sopiyan, S.H. Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Yogyakarta; 3. Sarjana, S.H. Kepala Seksi Kepatuhan Internal pada KPKNL Yogyakarta; 4. Juli Estiningsih, S.H. Pelaksana pada KPKNL Yogyakarta; 5. Wahyono, Pelaksana pada KPKNL Yogyakarta; 6. Sri Haryanti, S.H. Pelaksana pada KPKNL Yogyakarta; 7. Yuhar Leo Ganjaran Samudra Pelaksanak pada KPKNL Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Oktober 2015, beralamat di Gedung B GKN Jalan Kuusumanegara Nomor 11 Yogyakarta, semula **Turut Tergugat I**, sekarang sebagai **Turut Terbanding I**;
4. **TURUT TERBANDING II**, tempat kediaman di Yogyakarta, yang dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada : 1. Heri Susanto, S.H. Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan; 2. Muhammad Rifqi, Aptnh. Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan; 3. Yanu Editama, S.H. Analis Permasalahan Pertanahan, semula **Turut Tergugat II**, sekarang sebagai **Turut Terbanding II**;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Setelah membaca dan memeriksa dengan seksama seluruh berkas perkara banding;

#### DUDUK PERKARA

Mengutip seluruh uraian dalam Putusan Sela Pengadilan Tinggi Agama Yogyakarta Nomor 27/Pdt.G/2016/PTA.Yk. tanggal 7 Juni 2016 M. bertepatan dengan tanggal 2 Ramadlan 1437 H. yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

#### SEBELUM MEMUTUS POKOK PERKARA

- Menyatakan permohonan banding Pembanding dapat diterima;

#### DALAM EKSEPSI

1. Menolak eksepsi kewenangan para Tergugat;

*Hal.2 dari 19 halaman Put. No.27/Pdt.G/2016/PTA.Yk.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pengadilan Agama Wates berwenang memeriksa perkara ini;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Memerintahkan kepada Pengadilan Agama Wates melaksanakan apa yang dimaksud dalam putusan sela ini;
2. Menunda perhitungan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap perintah dalam amar putusan sela tersebut, Pengadilan Agama Wates, berdasarkan Penetapan Hari Sidang Nomor 406/Pdt.G/2015/PA.Wt. tanggal 27 Juni 2016 serta berdasarkan Berita Acara Sidang Nomor 406/Pdt.G/2015/PA.Wt. tanggal 27 Juli 2016, persidangan lanjutan atas perkara ini telah dibuka kembali;

Menimbang, bahwa para pihak dalam persidangan-persidangan berikutnya telah hadir dan telah mengajukan bukti-bukti atas dalil gugatan maupun jawaban masing-masing;

Menimbang, bahwa proses pemeriksaan perkara a quo telah melalui upaya-upaya perdamaian sebagaimana diamanatkan oleh pasal 130 HIR dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa dalam persidangan pertama, Majelis Hakim Tingkat Pertama belum sama sekali mempertimbangkan pokok perkara berupa jawaban, replik maupun duplik para pihak yang telah diajukan, Majelis baru memasuki proses pemeriksaan formil tentang eksepsi dengan menyatakan menolak eksepsi absolut dan mengabulkan eksepsi relatif Tergugat I/Terbanding I;

Menimbang, bahwa dalam putusan sela, Majelis Hakim Tingkat Banding telah menyatakan tidak sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan menyatakan Pengadilan Agama Wates berwenang secara relatif untuk memeriksa perkara a quo;

*Hal.3 dari 19 halaman Put. No.27/Pdt.G/2016/PTA.Yk.*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengulang keseluruhan pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat/Pembanding adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat/Pembanding pada tanggal 20 Juni 2012 telah mengikat perjanjian berupa akad pembiayaan Murabahah dengan Tergugat I/Terbanding I senilai Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dituangkan dalam akad jual beli murabahah No.029/YOGS-MRBH/VI/12 dengan jaminan sebidang tanah SHM No. 9 seluas 2744 m2 yang terletak di Kulonprogo;
- Bahwa Penggugat/Pembanding harus mengembalikan dengan cara angsuran sebesar kurang lebih Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah) per-bulan selama 5 tahun;
- Bahwa pada tanggal 30 Desember 2013 Tergugat I/Terbanding I, menyetujui permohonan Restrukturisasi senilai Rp.163.400.000,- (seratus enam puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) yang harus dilunasi selama 60 bulan;
- Bahwa setelah berjalan 18 bulan untuk akad yang pertama dan 3 bulan untuk restrukturisasi, usaha Penggugat/Pembanding mulai mengalami kerugian sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban angsuran, atas keterlambatan tersebut Tergugat I/Terbanding I langsung mengancam Penggugat/Pembanding akan melakukan lelang atas barang yang menjadi jaminan, padahal angsuran baru terlambat 1 hari;
- Bahwa Tergugat I/Terbanding I telah melakukan lelang secara tiba-tiba tanpa melakukan pemberitahuan/peringatan sebelumnya yang lelang tersebut dimenangkan oleh Tergugat II/ Terbanding II;
- Bahwa perbuatan Tergugat I/Terbanding I melakukan lelang secara tiba-tiba adalah perbuatan sewenang-wenang dan melawan hukum yaitu

*Hal.4 dari 19 halaman Put. No.27/Pdt.G/2016/PTA.Yk.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan masalah syari'ah tanpa memperhatikan prinsip-prinsip syari'ah;

- Bahwa prinsip syari'ah yang tidak dipenuhi oleh Tergugat I adalah ketentuan dalam Pasal 49 UU RI Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama serta Fatwa DSN Nomor 4 Tahun 2000 tentang Murabahah yang dalam ketentuan ke 5 ( penundaan pembayaran dalam murabahah, apabila terjadi sengketa atau perselisihan dalam murabahah, para pihak disarankan ke Basyarnas dan apabila sudah tidak dapat lagi musyawarah maka diselesaikan melalui Pengadilan Agama;
- Bahwa dalam hal ini Tergugat I tidak menggunakan prinsip prinsip syari'ah, melainkan menggunakan ketentuan Pasal 6 UU RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang merupakan perjanjian tambahan/assesoir yang mana perjanjian pokoknya adalah akad murabahah;
- Bahwa apabila lelang didasarkan kepada undang-undang Hak Tanggungan tersebut, maka penyelesaian sengketa menjadi kewenangan Pengadilan Negeri yang mana jelas bertentangan dengan akad pokok yaitu Murabahah yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama;
- Bahwa dari poin-poin diatas, maka jelas Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena telah melakukan lelang hak tanggungan secara langsung yang seharusnya berdasarkan Yurisprudensi MA RI Nomor 3210K/Pdt/1984 lelang tersebut dilakukan setelah mendapat penetapan Pengadilan Negeri;
- Bahwa dalam proses lelang oleh Turut Tergugat I tidak menentukan harga limit sehingga menyebabkan proses lelang menjadi cacat hukum sehingga patut lelang tersebut dibatalkan;
- Bahwa atas tindakan Tergugat I tersebut telah membuat Penggugat sangat menderita batin dan tertekan secara psikologis sehingga wajar bila

Hal.5 dari 19 halaman Put. No.27/Pdt.G/2016/PTA.Yk.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat menuntut ganti kerugian yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Peggugat mohon agar Pengadilan Agama Wates memeriksa perkara ini dan memutus sebagai berikut:

## PRIMER

1. Mengabulkan gugatan Peggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena dalam penyelesaian sengketa tidak menggunakan prinsip syari'ah;
3. Menyatakan secara hukum bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I dan dimenangkan oleh Tergugat II adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan bahwa tanah SHM No.9 luas tanah 2744 m<sup>2</sup> Surat Ukur 18/UG/1983 Tahun 1983 yang terletak di Kulonprogo atas nama PEMBANDING adalah hak Peggugat / milik Peggugat;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Peggugat sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar ongkos perkara;

## SUBSIDER

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat I/Terbanding I telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

### **Kewenangan Absolut**

- Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Akad Jual Beli Murabahah Nomor 029/Yogs-MRBH/VI/12 tanggal 20 Juni 2012 tentang Penyelesaian Sengketa dimana Peggugat dengan Tergugat I sepakat dalam hal terjadi sengketa yang ada hubungannya dengan akad Murabahah tersebut, maka akan diselesaikan melalui prosedur Peraturan Badan Arbitrase Syari'ah Nasional

Hal.6 dari 19 halaman Put. No.27/Pdt.G/2016/PTA.Yk.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(BASYARNAS) dimana putusan BASYARNAS merupakan putusan final dan mengikat para pihak;

- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3179K/Pdt/1984 tanggal 4 Mei 1984 yang menyebutkan “ Apabila dalam perjanjian terdapat klausul Arbitrase, maka pengadilan tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan baik dalam konpensasi maupun rekompensi. Dalam Putusan Mahkamah Agung yang lain Nomor 228K/Sip/1976 tanggal 30 September 1983 yang menyebutkan “ Klausul Arbitrase yang timbul dari perjanjian sehingga dapat dikatakan lembaga Arbitrase adalah lembaga yang memiliki kewenangan absolut”;

## Kewenangan Relatif

- Bahwa berdasarkan Pasal 118 HIR/142 RBg seharusnya gugatan Perdata pada tingkat pertama yang termasuk wewenang Pengadilan diajukan pada Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal Tergugat I, sedangkan obyek tanah yang dilelang bukanlah obyek sengketa dikarenakan dalam gugatan tidak menyebutkan obyek tanah yang dilelang sebagai obyek sengketa, sedangkan yang menjadi obyek sengketa adalah perbuatan/tindakan Tergugat I sehingga layak dan patut gugatan diajukan pada Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal Tergugat I;

## Prosesuil

- Bahwa dalil gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mengikut sertakan Notaris dan PPAT Wiwik Hartanti , SH, M.Kn yang telah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai pihak dalam perkara a quo, merupakan gugatan yang kurang pihak (Vide Yurisprudensi MARI Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1975);
- Bahwa apa yang diuraikan dalam dalil gugatan sangat kabur, antara posita dan petitum tidak saling berkaitan, demikian pula letak obyek sengketa dan batas-batasnya tidak jelas dan terang;

Hal.7 dari 19 halaman Put. No.27/Pdt.G/2016/PTA.Yk.



Bahwa atas dasar dalil eksepsi tersebut, maka sudah seharusnya Pengadilan Agama Wates menyatakan tidak bewenang mengadili perkara a quo atau menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa demikian pula Tergugat II/Terbanding II dan Turut Tergugat I/Turut Terbanding I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi baik relatif maupun absolut dan khusus Tergugat II/Terbanding II juga telah mengajukan gugat rekonsensi ganti rugi sebagaimana tercantum dalam berita acara pemeriksaan tingkat pertama;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, maka seluruh isi putusan Pengadilan Agama Wates Nomor 0406/Pdt.G/2015/PA.Wt. tanggal 16 Maret 2016 yang memuat isi gugatan Penggugat/Pembanding, Jawaban Tergugat I/Terbanding I, Jawaban Tergugat II/Terbanding II, jawaban Turut Tergugat I/Turut Terbanding I, jawaban Turut Tergugat II/Turut Terbanding II, replik dan duplik serta keseluruhan berita acara proses pemeriksaan pembuktian baik oleh Penggugat/pembanding, para Tergugat/Terbanding dan para Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tingkat pertama adalah merupakan bagian dari keseluruhan pemeriksaan pada tingkat banding;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM KONPENSI**

Menimbang, bahwa dalam Putusan Sela sebelumnya, permohonan banding Pembanding dalam perkara ini formil dapat diterima;

##### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi relatif oleh para Tergugat/Terbanding, Majelis Hakim Tingkat Banding telah memutuskan dalam putusan sela menolak eksepsi tersebut dan menyatakan Pengadilan Agama Wates berwenang memeriksa perkara a quo;

*Hal.8 dari 19 halaman Put. No.27/Pdt.G/2016/PTA.Yk.*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi absolut oleh para Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya Nomor 406/Pdt.G/2015/PA.Wt, tanggal 16 Maret 2016 telah menyebutkan dalam pertimbangannya hukumnya menolak eksepsi absolut tersebut walaupun dalam pertimbangannya hanya menyebut ketentuan Pasal 49 huruf i Undang undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama yang telah diubah dengan Undang undang Nomor 50 Tahun 2009 tanpa memperhatikan secara seksama mengenai sifat sengketa dalam perkara ekonomi yang semuanya berbasis kepada akad/kontrak perjanjian antara pihak yang di dalamnya memuat klausul-klausul tertentu terutama klausul mengenai penyelesaian perselisihan, oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding akan melengkapi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil eksepsinya, Tergugat I/Terbanding I telah mengajukan bukti berupa fotocopy Akad Perjanjian Jual Beli Murabahah antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding I (T.I, 1) yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa dalam pasal 8 ayat (1) Akad Perjanjian Jual Beli Murabahah Nomor 029/Yogs-MRBH/VI/12 disebutkan “ Para pihak sepakat dalam hal terdapat sengketa atau perselisihan yang ada hubungannya dengan akad ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai, maka akan diselesaikan melalui dan menurut prosedur peraturan Badan Arbitrase Syari’ah Nasional (BASYARNAS) dimana putusan BASYARNAS merupakan putusan final dan mengikat para pihak”;

Menimbang, bahwa akan tetapi klausul tersebut diikuti oleh Pasal 8 ayat (2) yang berbunyi “ Pemilihan prosedur penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tersebut diatas tidak mengurangi hak PNM/ULaMM berdasarkan pertimbangannya sendiri, untuk menyelesaikan sengketa atau perselisihan tersebut melalui proses Pengadilan Negeri, Pengadilan Niaga,

*Hal.9 dari 19 halaman Put. No.27/Pdt.G/2016/PTA.Yk.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ataupun melalui paroses lainnya yang dianggap perlu olah PNM/ULaMM dalam wilayah Negara Republik Indonesia”;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat klausul dalam Pasal 8 ayat 2 tersebut tidak mencerminkan rasa keadilan ditinjau dari segi asas asas akad dalam bisnis syari’ah yang diantaranya adalah adanya asas persamaan (al musawah) dan keadilan (al adalah) karena pihak Tergugat I/Terbanding I hanya menyebutkan “tidak mengurangi hak PNM/ULaMM berdasarkan pertimbangan sendiri”, yang tampak tidak menempatkan Penggugat/Pembanding dalam posisi yang sama dan seimbang, seharusnya berdasarkan asas tersebut diatas, Penggugat/Pembanding mempunyai hak yang sama dengan Tergugat I/Terbanding I dalam hal memilih penyelesaian sengketa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka klausul dalam Pasal 8 ayat 1 dan ayat 2 tersebut harus dipahami dan dianggap sebagai klausul alternatif bagi kedua pihak dalam hal terjadi perselisihan yang memberi peluang salah satu pihak untuk memilih diantara dua alternatif tersebut sehingga pemilihan Pengadilan Agama sebagai alternatif penyelesaian perkara oleh Penggugat/Pembanding sudah tepat dan oleh karena itu dengan memperhatikan ketentuan Pasal 55 ayat 2 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari’ah yang berbunyi : “Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad “, oleh karena itu penolakan eksepsi absolut Tergugat I/ Terbanding I sebagaimana telah diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama harus dianggap telah cukup dipertimbangkan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi prosesuil berupa gugatan kurang pihak, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, Notaris Wiwik Hartanti, SH, M.Kn. sebagai pejabat pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan yang

*Hal.10 dari 19 halaman Put. No.27/Pdt.G/2016/PTA.Yk.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi dasar diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan tidak memiliki hubungan dengan sengketa ini berdasarkan sifat gugatan Penggugat/Pembanding yang tidak mempersoalkan keabsahan Sertifikat Hak Tanggungan akan tetapi hanya mempersoalkan pelaksanaan lelang oleh Tergugat I/Terbanding I yang dianggap tidak menggunakan prinsip-prinsip syari'ah, sehingga tidak diikutkannya notaris sebagai pihak tidak dapat dianggap sebagai gugatan yang kurang pihak, oleh karena itu eksepsi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi berupa gugatan kabur (*obscur libel*), yaitu tentang tidak diuraikannya letak serta batas-batas obyek sengketa, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, Penggugat/Pembanding dalam gugatannya telah menyebutkan nomor sertifikat dan luas tanah, sedang di dalam sertifikat telah tercantum detail bidang tanah baik batas maupun luasnya berdasarkan surat ukur, oleh karena itu dengan diajukannya bukti foto copy sertifikat bermeterai yang sesuai dengan aslinya, maka penyebutan obyek sengketa dalam gugatan dianggap telah jelas, lagi pula obyek gugatan dalam perkara *a quo* bukanlah menyangkut tanah dengan SHM No.9, Surat Ukur No. 18/UG/1983 Tahun 1983 yang tersebut dalam surat gugatan, melainkan obyek gugatan adalah merupakan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan sah tidaknya pelelangan yang telah dilaksanakan, dan oleh karenanya eksepsi tentang gugatan kabur harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang posita dan petitum yang tidak saling berkaitan, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat apa yang diuraikan dalam posita yaitu tentang perbuatan Tergugat I/Terbanding I yang menjual lelang hak tanggungan tidak dengan prinsip prinsip syari'ah sehingga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, telah pula dinyatakan dalam petitum dan dituntut untuk dibatalkan. Oleh karena itu eksepsi tersebut juga harus dinyatakan ditolak;

*Hal.11 dari 19 halaman Put. No.27/Pdt.G/2016/PTA.Yk.*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat yang lainnya, oleh karena bentuk dan sifat eksepsinya sama dengan eksepsi yang telah dipertimbangkan, maka dianggap telah dipertimbangkan dan tidak perlu dipertimbangkan tersendiri;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat/Pembanding adalah Tergugat I/Terbanding I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menjual atau melelang hak milik Penggugat/Pembanding yang dijadikan hak tanggungan dengan mengabaikan prinsip prinsip syari'ah, oleh karena itu proses lelang tersebut harus dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat/Pembanding tersebut, Tergugat I/Terbanding I dalam jawabannya telah menyatakan menolak dalil gugatan Penggugat/Pembanding tersebut dan menyatakan semua pelaksanaan lelang hak tanggungan telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dengan seksama keterangan para pihak berperkara, keterangan saksi serta bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh para pihak, maka Majelis akan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut;

Menimbang, bahwa antara Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Terbanding I telah terikat perjanjian jual beli Murabahah berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 029/Yogs-MRBH/VI/12 yang disetujui kedua belah pihak pada hari Rabu tanggal 20 Juni 2012;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Akad Murabahah tersebut, Penggugat/Pembanding menerima dana Pembiayaan sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dengan margin keuntungan sebesar Rp.144.000.000,-(seratus empat puluh empat juta rupiah) sehingga seluruhnya menjadi Rp.344.000.000,- (tiga ratus empat puluh empat juta rupiah);

*Hal.12 dari 19 halaman Put. No.27/Pdt.G/2016/PTA.Yk.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dana tersebut telah diterima oleh Penggugat/ Pembanding dan berdasarkan Pasal 3 Akad Murabahah Penggugat/ Pembanding berkewajiban mengangsur pengembalian nilai pembiayaan tersebut selama 48 (empat puluh delapan bulan) terhitung sejak 20 Juni 2012 sampai dengan 20 Juni 2016;

Menimbang, bahwa untuk menjaga amanah apabila Penggugat/ Pembanding karena suatu dan lain hal tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan akad, maka Penggugat/Pembanding telah menyerahkan agunan berupa sebidang tanah pekarangan SHM nomor 09 luas 2744 m<sup>2</sup> atas nama PEMBANDING, terletak di Kabupaten Kulonprogo DIY;

Menimbang, bahwa dalam perjalanan Penggugat/Pembanding mengelola dana pembiayaan tersebut, berdasarkan pengakuan Penggugat/Pembanding sendiri dalam gugatannya telah mengalami kemacetan sehingga angsuran selama beberapa bulan tidak terbayar;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Tergugat I/ Terbanding I dalam jawabannya, Penggugat/Pembanding dalam periode 2014 telah menunggak pembayaran angsuran bulan Maret, April, Mei kemudian berlanjut pada bulan Juli, Agustus, September, Oktober dan Nopember;

Menimbang, bahwa dalam repliknya, Penggugat/Pembanding tidak membantah secara jelas tentang telah tidak melakukan pembayaran angsuran sebagaimana keterangan Tergugat I/ Terbanding I tersebut, oleh karena itu dengan merujuk kepada Pasal 4 ayat 1 huruf a Akad Murabahah, bukti surat T1.5, T1.6 dan T1.7, berupa surat teguran/peringatan pelunasan, serta ketentuan Pasal 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, maka telah cukup diperoleh fakta serta cukup alasan Penggugat/Pembanding dinyatakan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 14 Tahun 2016, Pemeriksaan terhadap perkara ekonomi syariah dilakukan

*Hal.13 dari 19 halaman Put. No.27/Pdt.G/2016/PTA.Yk.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan berpedoman pada hukum acara yang berlaku kecuali yang telah diatur secara khusus dalam Peraturan Mahkamah Agung ini.

Menimbang, bahwa terhadap pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam perkara ekonomi syaria'ah masih belum diatur secara khusus dalam Peraturan Mahkamah Agung tersebut, oleh karena itu pelaksanaan eksekusi hak tanggungan harus dilakukan menurut hukum acara yang berlaku di lembaga peradilan secara umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 11 ayat 2 Tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji yang diantaranya sebagaimana tercantum dalam huruf (e) bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bunyi Pasal 5 ayat 1 Akad Murabahah, Penggugat/Pembanding telah memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali atau batal karena sebab apapun juga kepada Tergugat I/Terbanding I untuk menjual, mengalihkan hak kepemilikan dengan cara apapun juga atas agunan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T1.4 berupa foto copy Sertifikat Hak Tanggungan yang bertitel "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" beserta lampirannya berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah disesuaikan dengan aslinya, pada Pasal 2 alinea ke 8, Penggugat/Pembanding sebagai Debitor telah membuat janji yang berbunyi "*Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan lebih dahulu dari Pihak Pertama :*

Hal.14 dari 19 halaman Put. No.27/Pdt.G/2016/PTA.Yk.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian sebagian;
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. Menerima uang penjualan, manandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas; dan...
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah diperoleh fakta Penggugat/ Pemanding telah membuat janji kepada Tergugat I/Terbanding I sebagaimana dimaksud Pasal 11 ayat 2 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan oleh karenanya berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Tergugat I/ Terbanding I sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang berkaitan dengan proses lelang, Tergugat I/Terbanding I telah mengajukan bukti surat yaitu foto copy surat yang diberi tanda T1.11 sampai dengan T1.24 yang telah dicocokkan dengan aslinya dan bermateri cukup berupa Surat Permohonan Lelang, pengumuman sampai dengan terbitnya Risalah Lelang, demikian pula Turut Tergugat I/Turut Terbanding I sebagai lembaga yang berwenang melaksanakan lelang telah pula mengajukan bukti berupa foto copy surat yang diberi tanda TT1.1 sampai dengan TT1.8f yang telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup yang jenis surat bukti tersebut sejenis dengan bukti yang disampaikan oleh Tergugat I/Terbanding I;

Hal. 15 dari 19 halaman Put. No.27/Pdt.G/2016/PTA.Yk.



Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti tersebut dapat diambil kesimpulan proses penjualan lelang atas Hak Tanggungan berupa Tanah Pekarangan SHM Nomor 9 luas 2744 m2 yang terletak di Kulonprogo atas nama PEMBANDING yang dilaksanakan pada tanggal 8 Desember 2014 telah dilakukan penjualan lelang sesuai dengan prosedur lelang yang berlaku berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK/2013;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK-06/2016 yang mencabut peraturan sebelumnya yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK-06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK-06/2013, terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan;

Menimbang, bahwa proses akad Murabahah antara Penggugat/ Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding I dimulai dengan niat dan itikad yang baik dengan menyebut Asma Allah, yaitu kalimat Basmalah dengan harapan kedua belah pihak dengan akad ini akan selalu mendapat bimbingan dari Allah swt, terhindar dari perbuatan-perbuatan yang tidak sesuai dengan prinsip bermuamalah secara syar'i serta bertentangan dengan asas-asas akad sebagaimana disebutkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 21, oleh karena itu dalam sebuah akad seharusnya kedua belah pihak selalu memperhatikan Firman Allah dalam Al Qur'an Surat Al Maidah ayat 1 :

**À8q^ReäæãqYpü ãqniã o};eãät}üä}**

*"Hai orang-orang yang beriman ! Penuhilah akad-akad itu ....."*

Serta Hadits Rasulullah Muhammad saw. dari Amr bin 'Auf :

**vü ktÉp=E ûffQ lqjfbUãp Àäiã=1 g1ãpü vw1 hã=1  
 ä2flvü GjfBUã Gæ ?yã- 3fJeã**

*Hal.16 dari 19 halaman Put. No.27/Pdt.G/2016/PTA.Yk.*



## Áäiã=1 g1ã pü vw1

### hã=1äë=E

*“Antara kaum Muslimin boleh mengadakan perdamaian, kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram, dan setiap muslim terikat pada syaratnya (perjanjian yang dibuatnya) masing-masing kecuali syarat mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram” (Hadits riwayat Turmudzi dan hadits ini dishahihkannya).*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat tidak terdapat unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat/Pembanding dan oleh karena itu gugatan Penggugat/Pembanding tentang Tergugat I/Terbanding I telah melakukan perbuatan melanggar hukum dan proses lelang atas hak tanggungan dibatalkan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pula terhadap tuntutan Penggugat agar supaya Pengadilan Agama Wates menyatakan bahwa tanah SHM No.9 luas tanah 2744 m2 Surat Ukur 18/UG/1983 yang terletak di Kulunprogo atas nama PEMBANDING adalah Hak Penggugat/milik Penggugat, dan menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), gugatan tersebut tidak beralasan, maka patut ditolak;

### DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa Tergugat II/Terbanding II telah mengajukan gugat rekonsensi tentang ganti rugi akibat dimasukkannya Tergugat II/Terbanding II sebagai pihak dalam perkara sebagai pihak yang memenangkan lelang hak tanggungan yang harus kesana kemari memenuhi panggilan sidang sehingga menghabiskan biaya yang tidak sedikit;

Menimbang, bahwa terhadap gugat rekonsensi tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, Tergugat II/Terbanding II sebagai pihak yang memenangkan lelang memang seharusnya dijadikan pihak dalam perkara ini karena materi gugatan menyangkut pembatalan lelang, hal tersebut semata-mata karena tuntutan hukum acara, bukan karena kesalahan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi/Pembanding, lagi pula dalam persidangan Pengadilan ternyata Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekonsensi/Terbanding II

Hal. 17 dari 19 halaman Put. No.27/Pdt.G/2016/PTA.Yk.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat membuktikan secara kongkrit adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi, sehingga harus dinyatakan tidak terbukti dan oleh karenanya tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi tersebut harus ditolak (vide : Putusan Mahkamah Agung No.598 K/Sip/1971, tanggal 18 Desember 1971);

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka Putusan Pengadilan Agama Wates Nomor 0406/Pdt.G/2015/PA.Wt. tanggal 16 Maret 2016 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 Jumadil Akhir 1437 Hijriyah, harus dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri sebagaimana amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 181 HIR, maka oleh karena Penggugat/Pembanding dinyatakan sebagai pihak yang kalah, biaya perkara dalam tingkat pertama dan tingkat banding harus dibebankan kepada Penggugat/Pembanding;

Mengingat, peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berhubungan dengan perkara ini;

## MENGADILI

- Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Wates Nomor 0406/Pdt.G/2015/PA.Wt. tanggal 16 Maret 2016 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 Jumadil Akhir 1437 Hijriyah;

## DENGAN MENGADILI SENDIRI

### DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

- Menyatakan menolak eksepsi para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

### DALAM REKONPENSI

- Menyatakan menolak gugatan rekonpensi Tergugat II;

### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Membebankan biaya perkara dalam tingkat pertama sejumlah Rp 2.711.000, (dua juta tujuh ratus sebelas ribu rupiah) kepada Penggugat;
- Membebankan biaya perkara dalam tingkat banding sejumlah Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat/Pembanding;

Hal. 18 dari 19 halaman Put. No.27/Pdt.G/2016/PTA.Yk.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian putusan ini dijatuhkan di Yogyakarta pada hari Kamis tanggal 6 April 2017 Miladiyah bertepatan dengan tanggal 9 Rajab 1438 Hijriyah dalam permusyawaratan Majelis Hakim yang terdiri dari Drs. H. MUHAMMAD NADJIB, SH., sebagai Ketua Majelis, Drs. H. MUAYYAD, S.H, M.H., dan Drs. H. NOOR KHOLIL, MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, berdasar Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Agama Yogyakarta Nomor 27/Pdt.G/2016/PTA.Yk. tanggal 24 Oktober 2016, putusan ini diucapkan oleh Ketua Majelis tersebut pada hari itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh hakim-hakim anggota tersebut di atas serta dibantu oleh Drs. AHMAD NAJMUDIN, sebagai Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Pemanding dan Terbanding;

KETUA MAJELIS

Ttd.

Drs.H. MUHAMMAD NADJIB, SH.

HAKIM ANGGOTA I

Ttd.

Drs. H. MUAYYAD, S.H, M.H.

HAKIM ANGGOTA II

ttd.

Drs. H. NOOR KHOLIL, MH.

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

Drs. AHMAD NAJMUDIN

Untuk Salinan

Panitera Pengadilan Tinggi Agama Yogyakarta

Rincian Biaya:

- |                         |               |
|-------------------------|---------------|
| 1. Pemberkasan ATK..... | Rp. 139.000,- |
| 2. Biaya Redaksi.....   | Rp. 5.000,-   |
| 3. Meterai .....        | Rp. 6.000,-   |
| Jumlah .....            | Rp. 150.000,- |
- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Drs. M. Darman Rasyid, S.H., M.H.

Hal. 19 dari 19 halaman Put. No.27/Pdt.G/2016/PTA.Yk.