



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

**PUTUSAN**

Nomor 0672/Pdt.G/2013/PA.Pbr

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara Ekonomi Syariah pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara yang diajukan oleh:

ALI ASAR Bin HASAN BUGIS Bin LAPAI, Umur 39 Tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jalan Kapau Sari, RT.02 RW.10, Kelurahan Tangkerang Timur, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru sebagai "PENGGUGAT. I"

Ny. INTAN Bin HASAN BUGIS Bin LAPAI, Umur 37 Tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jalan Kapau Sari, RT.02 RW.10, Kelurahan Tangkerang Timur, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru sebagai "PENGGUGAT. II"

INDRA Bin HASAN BUGIS Bin LAPAI, Umur 32 Tahun, agama Islam, pekerjaan Swasta, alamat Jalan Kapau Sari, RT.02 RW.10, Kelurahan Tangkerang Timur, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru sebagai "PENGGUGAT. III"

ALISWAN Bin HASAN BUGIS Bin LAPAI, Umur 47 Tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, alamat Sorek Satu, RT.03 RW.03, Desa Sorek Satu, Kecamatan Pangkalan Kuras, Kabupaten Palalawan sebagai "PENGGUGAT. IV"

Hj. FATIMAH Binti HASAN BUGIS Bin LAPAI, Umur 45 Tahun, agama Islam, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Jalan Kapau Sari, RT.05 RW.10, Kelurahan Tangkerang Timur, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru sebagai "PENGGUGAT. V"

AGUSSALIM Bin HASAN BUGIS Bin LAPAI, Umur 44 Tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jalan Kapau Sari, RT.02 RW.10, Kelurahan Tangkerang Timur, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru sebagai "PENGGUGAT. VI"

ALWIS Bin HASAN BUGIS Bin LAPAI, Umur 42 Tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jalan Kapau Sari, RT.02 RW.10, Kelurahan Tangkerang Timur, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru sebagai "PENGGUGAT. VII"



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ny. DEWI RAHAYU Bin HASAN BUGIS Bin LAPAI, Umur 34 Tahun,  
agama Islam, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Pangkalan  
Kerinci, Kabupaten Palalawan, sebagai “PENGUGAT. VIII”

Dalam hal ini memberi kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10  
Mei 2013 kepada :

- H. ARBAKMIS LAMID, SH, MH, Advokat, yang beralamat di  
jalan Keliling / Gunung Gayo Nomor 5 RT.04 RW.08 Kelurahan  
Tangkerang Timur, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru;
- NURHASMI, SH, Advokat yang beralamat di jalan Keliling /  
Gunung Gayo Nomor 5 RT.04 RW.08 Kelurahan Tangkerang  
Timur, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru;

## LAWAN

- 1 **PT. Bank Syariah Mandiri Cabang. Pekanbaru**, yang beralamat di Jalan  
Jenderal Sudirman No. 169 Kota Pekanbaru, memberi kuasa kepada saudara  
**Edi Dwi Efendi**, (Kepala Cabang Pekanbaru PT. Bank Syariah Mandiri)  
dan saudara **Mohammad Reza Jumentara** (RBO Cabang Pekanbaru PT.  
Bank Syariah Mandiri); sebagai “**TERGUGAT I**”;
- 2 **Bank Indonesia Riau**.  
c/q Menteri Keuangan Republik Indonesia.  
c/q Pemerintah Republik Indonesia, yang beralamat di jalan Jenderal  
Sudirman No \_\_ Kota Pekanbaru, memberi kuasa kepada Hari Sugeng  
Raharjo, SH, MH dan kawan-kawan, sebagaimana surat tugas dari  
Gubernur Bank Indonesia No. 15/23/DG/DHk tanggal 14 Agustus  
2013, sebagai “**TERGUGAT II**”;
- 3 **EDISON DARWAS**, pekerjaan Swasta, alamat Jalan Kakak Tua No. 17  
Sukajadi, Kota Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada saudara  
YURNALIS, SH., MH. dan saudara FAISAL SAID, SH., MH / Advokat &  
Konsultan Hukum pada Kantor Advokat \$ Konsultan Hukum YURNALIS,  
SH, MH & Rekan yang beralamat di Jalan Paus Ujung (Simpang Arifin  
Ahmad) No. 21 Pekanbaru, sebagai “**TERGUGAT III**”;
- 4 **H. LUKMAN JAMALUDDIN**, Lahir di Pesea Tauek tanggal 17  
September 1971, pekerjaan Wiraswasta, Alamat di jalan KH. A. Dahlan No.  
4 B, RT. 04, RW. 04, Kelurahan Sukajadi, kecamatan Sukajadi, Kota  
Pekanbaru / Jalan Amalia Gg. Amalia 3 RT.4 RW2, Kelurahan tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Merah, Kecamatan Siak Hulu, kabupaten Kampar, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya di wilayah hukum Republik Indonesia, sebagai **“TERGUGAT IV”**.

- 5 **Hj. NURHADIAH FITRI**, Lahir di kampung Panjang Tanggal 29 Desember 1971, pekerjaan Ibu rumah tangga, alamat di jalan KH. A. Dahlan No. 4 B, RT. 04, RW. 04, Kelurahan Sukajadi, kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru / Jalan Amalia Gg. Amalia 3 RT.4 RW2, Kelurahan tanah Merah, Kecamatan Siak Hulu, kabupaten Kampar, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya di wilayah hukum Republik Indonesia, sebagai **“TERGUGAT V”**.

- 6 **NOTARIS AZHARI, SH.** ( selaku PPAT ), alamat di Jalan rajawali No.50 Sukajadi Pekanbaru, sebagai **“TURUT TERGUGAT I”**

- 7 **Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat**,  
c/q. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Riau.  
c/q. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru. Alamat Jalan Pepaya No.47 Pekanbaru, sebagai **“TURUT TERGUGAT II”**.

Yang selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat.

Pengadilan Agama tersebut

Setelah membaca dan mempelajari surat-surat perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak berperkara di muka sidang;

## TENTANG DUDUKPERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 13 Mei 2013 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Pekanbaru, Nomor: 0672/Pdt.G/2013/PA.Pbr, telah mengajukan gugatan sengketa ekonomi syariah terhadap para Tergugat dengan uraian/alasan sebagai berikut :

- 1 Bahwa Bab IX, Penyelesaian Sengketa Pasal 55 ayat (1) UU RI No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan:

Penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh peradilan dalam lingkungan Peradilan Agama;

- 2 Bab II azas tujuan dan fungsi, Pasal 2 UU RI No. 21 tahun 2008 tentang Penyelesaian Sengketa menyebutkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, demokrasi ekonomi dan prinsip Kehati-hatian;

3 Bahwa Pasal 23 ayat (2) menyebutkan:

Untuk memperoleh keyakinan sebagai mana dimaksud pada ayat (1) Bank Syariah wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap WATAK, KEMAMPUAN, MODAL, AGUNAN DAN PROSPEK USAHA, dari calon nasabah penerima fasilitas;

4 Bahwa ada azas / prinsip kehati-hatian yang tidak dilaksanakan oleh Tergugat I, adalah:

- 4.1. Tergugat I tidak turun kelokasi tanah objek yang dijadikan jaminan oleh Tergugat III, tanah seluas  $\pm$  28.749 meter SHM No. 1215 a/n. Tergugat III;
- 4.2. Tergugat I tidak bertemu (wawancara) dengan subjek hukum yang tinggal diatas tanah objek jaminan padahal Penggugat tinggal semenjak tahun 1993 hingga saat ini;
- 4.3. Tergugat I tidak bertanya kepada saksi-saksi sempadan tentang status objek jaminan;
- 4.4. Tergugat I tidak bertanya / menanyakan kepada pejabat setempat yaitu Ketua RT. 02 dan Ketua RW. 10 tempat objek jaminan;
- 4.5. Tergugat I tidak ada dokumentasi berupa gambar atas objek jaminan;

5 Bahwa para Penggugat tinggal di atas objek jaminan tersebut, semenjak tahun 1993, hingga saat ini sesuai dengan bukti:

Dan bahkan, diatas objek jaminan tersebut, telah berdiri 5 (lima) unit bangunan rumah semi permanent, yaitu atas nama:

- 1 1.Penggugat I (Ali Asar);
- 2 Penggugat II (Ny. Intan);
- 3 Penggugat III (Indra);
- 4 Penggugat IV (Dewi Rahayu;
- 5 M. Yusuf;

Dan sesuai dengan bukti-bukti lainnya, berupa:

- A Kartu Keluarga No. 4/4/382/T.Tim/1993 tanggal 5 Oktober 1993;
- B Kartu Keluarga No. 147110/1003/01548/VIII/2004 tanggal 14 Agustus 2004;
- C Penggugat I, sesuai dengan bukti:

#### 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

- a Gambar rumah milik Penggugat I;
- b KTP 045002.002322 tanggal 12 Oktober 1999 a/n. Ali Asar / Penggugat I;
- c Surat Keterangan Kelakuan Baik No. Pol.Sket/30/2/XI/1999 tanggal 18 November 1999;
- d KTP 14.71.10.1003.05269.04 tanggal 13 Agustus 2004 a/n. Ali Asar / Penggugat I;
- e Kutipan Akta Nikah tanggal 18 Juli 2002 a/n. Ali Asar / Penggugat I;
- f Kartu Keluarga No. 147110/1003/3599/VI/2007 tanggal 25 Juni 2007 Kepala keluarganya Ali Asar / Penggugat I;
- g KTP NIK 1471101901720001 tanggal 05 Maret 2009 a/n. Ali Asar / Penggugat I;
- h Kartu Keluarga No. 1471100603090020 tanggal 6 Maret 2009 Kepala keluarganya Ali Asar / Penggugat I;

D. Penggugat II, sesuai dengan bukti:

- a Gambar rumah milik Penggugat II;
- b KTP No. 14.7i.10.1003.07675.04 tanggal 03 November 2004 a/n. Intan / Penggugat II;
- c Kutipan Akta Nikah No. 455/46/VII/2007 tanggal 13 Juli 2007;

E. Penggugat III, sesuai dengan bukti:

- a. Gambar rumah milik Penggugat III;
- b. KTP No. 045002.002326 tanggal 12 Oktober 1999 a/n. Indra / Penggugat III
- c. Kutipan Akta Nikah No. 105/18/VIII/2007 tanggal 14 Juli 2007;
- d. KTP NIK. 147110270790061 tanggal 13 Agustus 2010;
- e. Kartu Keluarga No. 1471101604120013 tanggal 18 April 2012 Kepala Kelaarganya Indra / Penggugat III;
- f. KTP No. 1471102707790061 tanggal 23 Mei 2012 a/n. Indra / Penggugat III;

- 6 Bahwa kalaulah Tergugat I melakukan tindakan / upaya seperti yang disebutkan pada poin 4.1. s/d 4.5. diatas dan dihubungkan dengan poin 5 diatas, dapat dipastikan Tergugat I, mengetahui bahwa objek agunan SHM

**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

No. 1215 a/n. Tergugat III seluas  $\pm$  28.749 meter tersebut, bersengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat IV dan V, karena Tergugat IV dan V belum membayar lunas harga jual beli yang pernah disepakati seperti yang tertulis didalam:

Surat Pernyataan Tentang Hak yang sebenarnya dan Pengakuan Hutang Februari 2007 antara H. Hasan Bugis Bin Lapai (orang tua laki-laki para Penggugat) dengan Tergugat IV dan V, dengan harga Rp. 65.000 x 48.749 = Rp. 3.168.685,- (*tiga milyar seratus enam puluh delapan juta enam ratus delapan puluh lima ribu rupiah*), dari jumlah tersebut baru dibayar DP Rp. 677.170.000,- (*enam ratus tujuh puluh tujuh juta seratus tujuh puluh ribu rupiah*) dan sisanya  $\pm$  Rp. 2.491.515.000,- (*dua milyar empat ratus sembilang puluh satu juta lima ratus lima belas ribu rupiah*), dengan ketentuan:

- 6.1.  $\pm$  28.749 meter SHM No. 1215 a/n. Tergugat IV dan;
- 6.2.  $\pm$  20.000 meter SHM No. 1200 a/n. Tergugat V;

Kemudian Tergugat IV menjualnya kepada Tergugat III dalam status belum lunas, kemudian Tergugat III tanpa melihat kelokasi langsung saja menyerahkan kepada Tergugat I sebagai objek tambahan pinjaman plafon kredit, dan ditambah lagi Tergugat I, tidak melihat fisik dilapangan;

- 7 Bahwa Tergugat I, dapat dipastikan tidak melakukan tindakan / upaya, karena agunan SHM No. 1215 a/n. Tergugat III hanyalah agunan tambahan saja (karena agunan Tergugat III yang lainnya sudah ada dengan Tergugat I), maka mereka merasa tidak perlu upaya tersebut diatas ; Sikap Tergugat I yang dikategorikan kepada kurang kehati-hatian, sesuai dengan azas / prinsip syariah dan sangat menzalimi dan menganiaya Penggugat;
- 8 Bahwa Tergugat II yang memberi izin operasi Tergugat I di Kota Pekanbaru, dan juga bertanggung jawab untuk mengawasi pemberian kredit yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III, maka Tergugat II, juga harus bertanggung jawab secara hukum untuk menunjuk ajari atas tindakan Tergugat I yang melanggar azas kurang kehati-hatian, sebagaimana disebutkan diatas;
- 9 Bahwa begitu juga Turut Tergugat I, setidak-tidaknya patut curiga dan patut mengetahui tentang status dari agunan tersebut, jangan hanya asal membuat / menerbitkan Akta;





- 9.1. AJB No. 338/2006 tanggal 12 Desember 2006;
- 9.2. Buku Tanah Hak Tanggungan No. 698/2007;
- 9.3. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 12/2007 tanggal 15 Januari 2007;
- 9.4. Sertifikat Hak Tanggungan No. 309/2008;
- 9.5. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 348/2007 tanggal 14 November 2007;
- 9.6. Sertifikat Hak Tanggungan No. 5831/2008;
- 9.7. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 186/2008 tanggal 08 Agustus 2008;

Padahal objek masih bersengketa antara Penggugat dengan Tergugat IV dan V; Oleh karena itu, apapun yang telah terlanjur diterbitkan Turut Tergugat I, adalah tidak sah dan tidak berharga serta tidak berkekuatan hukum;

10 Bahwa demikian pula Turut Tergugat II, sebagai instansi pemerintah yang paling bertanggung jawab tentang status agunan bersengketa/tidak, dimana peraturan perundang-undangan memberi kewenangan untuk menentukan secara administrasi dan fisik atas agunan yang dijadikan Sertifikat / balik nama sertifikat; Setidak-tidaknya Turut Tergugat II, bertanya / menyurati kepada Camat, Lurah, RW, RT setempat dan kepada subjek hukum yang tinggal diatas objek agunan dan itu tidak dilakukan oleh Turut Tergugat II, perbuatan tersebut juga lalai, sehingga merugikan para Penggugat;

11 Bahwa oleh karena tata cara dan prosedur pemberian jaminan kredit tersebut tidak benar dan juga penerbitan surat-surat yang dengan cara melanggar hukum; Maka Penggugat mohon dilakukan Sita Penyesuaian terhadap SHM No. 1215 a/n. Tergugat III seluas  $\pm$  28.749 meter, yang saat ini dibawah pengawasan Tergugat I dan begitu juga surat apapun yang pernah diterbitkan oleh Turut Tergugat I dan II;

12 Bahwa berdasarkan alasan di atas, maka seluruh rangkaian perbuatan Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat I dan II, mengabaikan azas kehati-hatian atau setidaknya tidak mengedepankan UU RI No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, yang risikonya sepanjang bersifat administrasi tentu juga berakibat hukum secara menyeluruh dan tentu saja tidak hanya melanggar azas / prinsip kehati-hatian, melainkan perbuatan melawan hukum;



13 Bahwa berdasarkan alasan di atas, Penggugat mohon kepada Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memberikan keputusan dalam perkara ini sebagai berikut:

- 1 Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat;
- 2 Menyatakan Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat I dan II tidak melaksanakan azas kehati-hatian UU RI No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah;
- 3 Menyatakan perbuatan Tergugat-Tergugat dan Turut Tergugat adalah melawan hukum;
- 4 Menyatakan objek jaminan / Agunan Tergugat III kepada Tergugat I berupa SHM No. 1215 seluas  $\pm$  28.749 meter, adalah tidak sah dan batal serta tidak berkekuatan hukum;
- 5 Menyatakan seluruh surat yang pernah diterbitkan Turut Tergugat I dan II yang menyangkut dengan Tergugat III, IV dan V adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- 6 Menyatakan Sita Penyesuaian adalah sah dan berharga;
- 7 Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Atau:

Jika Ketua / Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, kuasa Penggugat dan sebagian Kuasa Tergugat telah hadir sendiri ke persidangan, dan oleh Majelis Hakim telah diusahakan perdamaian namun tidak berhasil, dilanjutkan dengan usaha mediasi yang dilakukan oleh Mediator dari lingkungan Pengadilan Agama Pekanbaru namun juga tidak membuahkan hasil, lalu pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan tersebut yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban yang secara rinci sebagaimana tertuang dalam berita acara perkara ini yang untuk mempersingkat putusan pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa, pada poin 1 dalam Gugatannya, Penggugat menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini didasarkan atas UU RI No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Bab IX, Penyelesaian Sengketa, Pasal 55 Ayat (1) menyebutkan sengketa perbankan syariah dilakukan oleh peradilan dalam lingkungan Peradilan Agama. Menunjuk hal tersebut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 1 gugatannya para Tergugat, hal ini didasarkan bahwa hubungan hukum secara tertulis antara Tergugat I dengan para Penggugat tidak ada sama sekali, baik dalam bentuk perikatan ataupun hal lainnya;
- 2 Bahwa para penggugat dalam mengajukan gugatan secara nyata keliru dalam mengajukan gugatannya ke Pengadilan Agama, hal ini dikarenakan bahwa para Penggugat tidak mempunyai kedudukan sebagai Penggugat sebagaimana disebutkan dalam UU RI No. No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dalam Bab IX, Penyelesaian Sengketa, Pasal 55 ayat (2), Dalam hal *para pihak* telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelesaian sengketa dilakukan sesuai isi Akad. Para pihak yang menjadi objek dalam hal sengketa syariah adalah Bank dan Tergugat III selaku yang menerima fasilitas pembiayaan Bank dan sekaligus pemilik sertifikat hak milik nomor 1215 a.n Edison Darwas. Dengan tidak terpenuhinya syarat ini dengan alasan PARA PENGGUGAT tidak mempunyai hak dan kualitas sehingga PARA PENGGUGAT tidak mempunyai "*legitima persona stand in judicio*", maka gugatan haruslah dinyatakan **tidak dapat diterima dan menghukum Penggugat membayar biaya perkara ini;**
- 3 Bahwa berdasarkan keputusan Mahkamah Agung nomor 2668 K/Pdt/2011 tanggal 25 Oktober 2012 telah menetapkan kepemilikan sertifikat hak milik nomor 1215 a.n Edison Darwas adalah sah dan mendapatkan perlindungan atau dilindungi hukum.

## DALAM POKOK PERKARA

### TINDAKAN TERGUGAT I BERLANDASKAN TERHADAP AZAS/ PRINSIP KEHATI-HATIAN

Bahwa Tergugat I menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan para penggugat kecuali apa yang diakuinya secara tegas :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa Tergugat I mohon segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap telah dimasukkan dalam pokok perkara.
- 2 Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 3 gugatannya karena dalam hal ini Tergugat I telah menerapkan ketentuan Pasal 23 ayat (2) UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, hal ini dapat dilihat dalam melakukan pemberian pembiayaan kepada calon nasabah per penerima fasilitas dengan terlebih dahulu menganalisa mengenai:
  - a Watak;
  - b Kemampuan;
  - c Modal;
  - d Agunan; dan
  - e Prospek Usaha
- 3 Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I tidak melaksanakan tindakan yang termaktub dalam duduk perkara angka 4,5 dan 7 adalah tidak benar dan hanya dalil-dalil yang diciptakan untuk menimbulkan opini publik Tergugat I tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian;
- 4 Bahwa dalil para Penggugat dalam duduk perkara butir 4.5 yang menyatakan Tergugat I tidak ada dokumentasi berupa gambar atas objek jaminan adalah pernyataan yang tidak benar dan mengada-ngada. Tergugat I dalam melakukan penilaian lokasi menunjuk Appraisal PT. Inti Utama Cahaya Perkasa melakukan penilaian dan inspeksi dilakukan tanggal 06 Desember 2006 dan dituangkan dalam laporan penilaian dimana penilai telah melakukan pemeriksaan dan penelitian atas objek tersebut. (bukti TI-I);

Bahwa Tergugat I melakukan studi kelayakan khususnya terhadap agunan telah dilakukan dengan benar, penilaian agunan dilakukan indenpenden oleh PT. Inti Utama Cahaya Perkasa, pemeriksaan terhadap surat kepemilikan dalam hal Sertifikat Hak Milik nomor 1215 a.n Edison Darwas di Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Kotamadya Pekanbaru pada tanggal 09 Januari 2007 (TI-II), pemasangan Hak Tanggungan peringkat I tanggal 15 Januari 2007, pemeriksaan ke II di Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Kotamadya Pekanbaru pada tanggal 02 Nopember 2007 (TI-II), pemasangan Hak Tanggungan peringkat II tanggal 14 Nopember 2007, pemeriksaan ke III di Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Kotamadya Pekanbaru pada

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 05 Agustus 2008 (TI-II), pemasangan Hak Tanggungan peringkat III tanggal 08 Agustus 2008;

- 5 Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 6 gugatannya karena didalam surat pernyataan Tentang hak dan Pengakuan Hutang pada bulan Februari 2007 adalah dalil yang menyembuyikan peristiwa hukum yang terjadi sebelumnya dan mengakibatkan penzaliman kepada pihak-pihak lain yang memiliki itikad baik dimana seharusnya dilindungi hak-haknya, hal ini disandarkan atas pernah dilakukannya pemasangan Hak Tanggungan oleh BRI pada tanggal 27 Desember 2005 di objek yang sama. (TI-II);
- 6 Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 7 dan 8 gugatannya, yang mengatakan bahwa dalam hal ini Tergugat I dikategorikan sebagai Pihak yang kurang hati-hati, sesuai dengan azas/prinsip syariah dan sangat menzalimi dan menganiaya Penggugat. Bahwa menurut Tergugat I dalil tersebut merupakan pendapat dari Penggugat, oleh karena Tergugat I sudah sesuai dengan azas/prinsip syariah dan tidak menzalimi dan menganiaya Penggugat, oleh karena Tergugat telah melakukan prinsip kehati-hatian dengan melakukan proses studi kelayakan khususnya terhadap agunan telah dilakukan dengan benar, penilaian agunan dilakukan indenpenden oleh PT. Inti Utama Cahaya Perkasa, pemeriksaan terhadap surat kepemilikan dalam hal Sertifikat Hak Milik nomor 1215 a.n Edison Darwas di Badan Pertanahan Nasional kantor wilayah Kotamadya Pekanbaru pada tanggal 09 Januari 2007 (TI-II), pemasangan Hak Tanggungan peringkat I tanggal 15 Januari 2007, pemeriksaan ke II di Badan Pertanahan Nasional kantor wilayah Kotamadya Pekanbaru pada tanggal 02 Nopember 2007 (TI-II), pemasangan Hak Tanggungan peringkat II tanggal 14 Nopember 2007, pemeriksaan ke III di Badan Pertanahan Nasional kantor wilayah Kotamadya Pekanbaru pada tanggal 05 Agustus 2008 (TI-II), pemasangan Hak Tanggungan peringkat III tanggal 08 Agustus 2008. Untuk itu Tergugat I mensomeer Penggugat untuk membuktikan dalilnya;
- 7 Bahwa Tergugat I perlu menanggapi dalil Penggugat pada butir 9 gugatannya, karena itu merupakan pendapat dari Penggugat, sebab dalam perkara aquo Tergugat I tidak mengetahui bahwa tanah aquo dalam keadaan sengketa, oleh karena secara yuridis formal atas Sertipikat Hak Milik No. 1215 a.n Edison Darwas, telah dilakukan pengecekan di Badan Pertanahan Nasional kantor wilayah Kotamadya Pekanbaru pada tanggal 09 Januari 2007 dengan hasil pengecekan sesuai buku tanah dan tidak ada sengketa, sedangkan berdasarkan



Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Pasal 1 angka 20 No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan secara tegas bahwa “*Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan*”, dengan demikian secara yuridis formal Sertipikat Hak Milik No.1215 tercatat atas nama pemiliknya yang sah yaitu Edison Darwas;

**TINDAKAN TERGUGAT I TIDAK MEMENUHI UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIPERSYARATKAN DALAM PASAL 1365 s.d PASAL 1380 KUHPERDATA**

8 Bahwa pada duduk perkara angka 12, para Penggugat menyatakan: “.....tidak saja melanggar azas/ prinsip kehati-hatian, melainkan **perbuatan melawan hukum**”. Menanggapi pernyataan ini, Tergugat I hanya ingin mengatakan bahwa pernyataan tersebut sangat ceroboh dan gegabah, Untuk diketahui, mengenai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam pasal 1365 sampai dengan 1380 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Secara umum, unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diungkap oleh Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum (PT. Citra Adi bakti, 2005. Hal: 10-14) adalah:

- a Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechmatige*);
- b Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
- c Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan/kelalaian;
- d Perbuatan itu dengan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal;

Dari unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka hal apa sajakah yang telah dilakukan oleh Tergugat I yang masuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum (PMH)?, Apakah perbuatan Tergugat I melakukan penilaian oleh penilai indenpenden termasuk dalam kategori PMH?, Apakah pemeriksaan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Pekanbaru tersebut merupakan suatu kesalahan?, apakah ada hubungan kausal antara kerugian para Penggugat dengan perbuatan Tergugat I ?.

Semua pertanyaan di atas, tidak satu pun terurai dan terjawab dalam surat gugatan Penggugat. Lalu, apa yang mendasari Penggugat menyatakan bahwa



Tergugat I terbukti dan tidak terbantahkan melakukan perbuatan melawan hukum?. Berdasar hal di atas, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat secara nyata mengandung ketidak-jelasan (*obsuur libel*). Sebaliknya Tergugat I merasa dirugikan dengan penyembunyian Hukum yang dilakukan para Penggugat dimana seharusnya melindungi pihak-pihak lain yang tidak ada berhubungan hukum dengan para Penggugat, dan ini sangat zalim dan bertentangan dengan syariah Islam;

Maka berdasarkan uraian Jawaban yang dikemukakan tersebut diatas, dengan ini Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

Menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*niet onvankelijke verklard*), dengan alasan:

- 1 Para Penggugat bukanlah para pihak dalam sengketa perbankan syariah yang termaktub dalam UU RI No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dan oleh karenanya para Penggugat tidak mempunyai hak dan kualitas sehingga para Penggugat tidak mempunyai "*legitima persona stand in judicio*" di Peradilan Agama;
- 2 Gugatan para Penggugat tidak jelas (*obsuur libel*);

#### **DALAM HAL POKOK PERKARA**

##### **Dalam Pokok Perkara**

- 1 Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan bahwa Tergugat I telah benar dalam menerapkan asas prinsip kehati-hatian sebagaimana UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
- 3 Menyatakan bahwa Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 4 Menyatakan objek jaminan/agunan Tergugat III kepada Tergugat I berupa SHM No.1215 seluas  $\pm$  28.749 meter, adalah sah menurut hukum;
- 5 Menolak Sita Penyesuaian atas SHM No.1215 seluas  $\pm$  28.749 meter;
- 6 Menghukum para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya  
(ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini Jawaban dari Tergugat II, jawaban dari Tergugat II dan jawaban dari turut Tergugat I, semuanya telah dicatat dalam berita acara perkara ini dan untuk ringkasnya ditunjuk kepada hal-hal sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini;

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatan para Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para Penggugat dan para Tergugat agar menyelesaikan sengketa Ekonomi Syariah ini secara kekeluargaan, tetapi tidak berhasil, oleh karenanya maksud dari ketentuan pasal 82 ayat (1) Undang undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa untuk memaksimalkan upaya damai telah dipasilitasi jalur mediasi sesuai surat penunjukan Ketua Majelis tanggal 11 September 2013 kepada saudara Dra. Hj. Biva Yusmiarti, MA. dan surat penunjukan Ketua Majelis tanggal 18 September 2013 kepada sdr Drs. H. Barmawi, M.H. sebagai mediator, namun upaya mediasi tidak berhasil, maksud dari PERMA Nomor : 1 Tahun 2008 tentang Mediasi terutama pasal 2, 4 dan pasal 7 ayat (5) telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dasar hukum yang diajukan para Penggugat dalam gugatannya pada garis besarnya dapat disimpulkan bahwa agar obyek jaminan/ agunan Tergugat III kepada Tergugat I berupa SHM No.1215 adalah tidak sah dan batal serta tidak berkekuatan hukum. Demikian juga segala surat yang berkenaan dengan obyek sengketa harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum, dengan alasan para pihak Tergugat tidak menjalankan azas kehati-hatian sesuai ketentuan perundangan mengenai perbankan syariah. Obyek jaminan dimaksud masih dalam status sengketa dalam kasus hutang-piutang;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat I telah memberikan jawabannya dalam eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa hubungan hukum secara tertulis antara Tergugat I dengan para Penggugat tidak ada sama sekali, baik dalam bentuk perikatan ataupun lainnya;





- Bahwa para penggugat dalam mengajukan gugatan secara nyata keliru dalam mengajukan gugatannya ke Pengadilan Agama, hal ini dikarenakan bahwa para Penggugat tidak mempunyai kedudukan sebagai Penggugat sebagaimana disebutkan dalam UU RI No. No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dalam Bab IX, Penyelesaian Sengketa, Pasal 55 ayat (2), Dalam hal *para pihak* telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelesaian sengketa dilakukan sesuai isi Akad. Para pihak yang menjadi objek dalam hal sengketa syariah adalah Bank dan Tergugat III selaku yang menerima fasilitas pembiayaan Bank dan sekaligus pemilik sertifikat hak milik nomor 1215 a.n Edison Darwas. Dengan tidak terpenuhinya syarat ini dengan alasan PARA PENGGUGAT tidak mempunyai hak dan kualitas sehingga PARA PENGGUGAT tidak mempunyai "*legitima persona stand in judicio*", maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa berdasarkan keputusan Mahkamah Agung nomor 2668 K/Pdt/2011 tanggal 25 Oktober 2012 telah menetapkan kepemilikan sertifikat hak milik nomor 1215 a.n Edison Darwas adalah sah dan mendapatkan perlindungan atau dilindungi hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama gugatan para Penggugat dan eksepsi dari Tergugat I, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan para Penggugat termasuk katagori gugatan diskwalifikasi in person, karena para Penggugat bukan *persona standi in judicio* atau bukan orang yang mempunyai hak dan kepentingan untuk mengajukan gugatan perkara ini, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur sehingga tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa adapun yang menjadi dasar bagi Majelis untuk menyatakan Penggugat bukan *persona standi in judicio* adalah pada pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, dijelaskan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak mengikat kepada orang ketiga. Demikian juga ditegaskan dalam pasal 1340 ayat (1) bahwa perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Asas ini dikenal dengan asas personalia. (Subekti, Hukum Perjanjian, halaman 29). Dalam hukum perjanjian Islam, pada dasarnya akibat yang timbul dari suatu perjanjian



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(akad) hanya berlaku terhadap pada pihak yang membuatnya dan tidak berlaku terhadap pihak lain diluar mereka. Hal ini ditegaskan dalam kitab Mursyi al- Hairan : pasal 306 (1) : Akibat-akibat hukum akad hanya berlaku terhadap para pihak yang membuatnya, dan tidak berlaku terhadap pihak lain selain mereka. (Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syari'ah, halaman 264). Maka berdasarkan alasan tersebut Majelis berpendapat Penggugat bukanlah orang yang berkompeten mengajukan perkara aquo karena Penggugat bukan pihak dalam perjanjian dengan Bank Mandiri Syariah Cabang Pekanbaru;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan alasan-alasan di atas mengingat dan dengan mempertimbangkan asas hukum "*cepat sederhana dan biaya ringan*" maka Majelis Hakim berpendapat tidak perlu lagi proses pemeriksaan perkara ini dilanjutkan sampai pada tahap akhir karena dianggap akan sia-sia belaka, mengingat gugatan Penggugat sudah dinyatakan kabur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan alasan diatas maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 192 (1) RBg. biaya perkara dibebankan kepada pihak yang kalah.

Memperhatikan segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini ;

### MENGADILI

- 1 Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;
- 2 Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini sebesar Rp. 1.841.000,- (Satu juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian dijatuhkan putusan ini di Pekanbaru, pada hari Rabu tanggal 30 Oktober 2013 M. bertepatan dengan tanggal 24 Zulhijah 1434 H. dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Pekanbaru yang terdiri dari Drs. H. Ediwarman, SH, MHI sebagai Hakim Ketua Majelis serta Drs. H. Zuharnel Ma'as, SH dan Drs. Ahmad Sayuti, MH sebagai hakim-hakim Anggota serta diucapkan oleh Ketua Majelis pada hari Rabu tanggal 06 Nopember 2013 M. bertepatan dengan tanggal 02 Muharram 1435 H. dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota serta Drs. H. Asril, MH.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh para Penggugat dan sebagian Tergugat;

Ketua Majelis

ttd.

Drs. H. Ediwarmanto, SH, MHI

Hakim-Hakim Anggota

ttd.

Drs. H. Zuharnel Maas, SH

Hakim-Hakim Anggota

ttd.

Drs. Ahmad Sayuti, MH

Panitera Pengganti

ttd.

Drs. H. A s r i l, MH

Perincian Biaya Perkara :

Biaya Pendaftaran	:	Rp	30.000,-
Biaya Administrasi	:	Rp.	50.000,-
Biaya Panggilan	:	Rp	1.750.000,-
Biaya Redaksi	:	Rp	5.000,-
Biaya Materai	:	Rp	6.000,-
<b>Jumlah</b>	:	<b>Rp</b>	<b>1.841.000,-</b>

#(Satu juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah) #

UNTUK SALINAN,  
Pekanbaru, 7 Nopember 2013.  
PANITERA PENGADILAN AGAMA  
PEKANBARU,

RASYIDI. MS, SH.