



PUTUSAN

Nomor 81/Pdt/2019/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara :

ALI HUFRONI, ST, Tempat tgl lahir Boyolali 22 Juni 1978, WNI, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Tempat tinggal Potrowanen RT.004 RW.002 Desa Donohudan Kecamatan Ngemplak Kabupaten Boyolali;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

MUH. KURNIAWAN BW, S.Ag.,SH.,MH., dan MUH. TAUFIK D,SHI. Keduanya Advocate & Legal Consultant di Law Office MKBW & Partners, beralamat Jl. Adi No.8, Kepatihan Wetan, Jebres, Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Januari 2019 yang diterima di Kepaniteraan Surakarta pada tanggal 3 Januari 2019 Nomor. 12, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula disebut sebagai Penggugat ;

Lawan

BRANCH MANAGER PT. BANK SYARIAH MANDIRI,Tbk Cq. Manager PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Area Solo, beralamat di Jl Slamet Riyadi No.388 Kota Surakarta, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula disebut sebagai Tergugat

1. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA, Alamat Jl. Ki Mangun Sarkoro No.141 Banjarsari, Kota Surakarta, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula disebut sebagai Turut Tergugat I;
2. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta, beralamat di Jl. Ki Hajar Dewantoro No.29 Jebres Kota Surakarta,

Halaman 1 dari 26 halaman Putusan Nomor 81/Pdt/2019/PT SMG



selanjutnya disebut Turut Terbanding II semula disebut sebagai Turut Tergugat II ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara, yang diregister di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 24 Januari 2019 dengan register perkara Nomor 67/Pdt/2019/PT SMG, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 24 Juli 2018 dalam register perkara Nomor 179/Pdt.G/2018/PN Skt, telah mengajukan gugatan kepada Para tergugat dengan mengemukakan hal sebagai berikut :

1. Bahwa, pada tanggal 28 Nopember 2012 PENGUGAT dengan TERGUGAT melakukan perjanjian Akad Pembiayaan Qardh Wal Murabahah di kantor TERGUGAT dengan Notaris Shallman, SE, SH, MM, Mkn. Notaris di Surakarta;
2. Bahwa, sebagaimana dalam Akad Pembiayaan Qardh Wal Murabahah yang tertuang dalam Akta Nomor 132 tertanggal 28 Nopember 2012, PENGUGAT menyerahkan agunan kepada TERGUGAT yakni sebidang tanah yang di atasnya bangunan sebagaimana dalam sertifikat Hak Milik No. 3742 Luas 144 m² (seratus empat puluh empat meter persegi) terletak di Kelurahan Karangasem Kecamatan Laweyan Kota Surakarta atas nama PENGUGAT tersebut diatas mohon disebut "Obyek Sengketa";
3. Bahwa, Jangka Waktu Akad Pembiayaan Qardh Wal Murabahah antara PENGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana dalam Pasal 2 ayat 1 adalah 180 (seratus delapan puluh) Bulan terhitung mulai ditandatangani akad dan berakhir pada 28 Nopember 2027;
4. Bahwa, pencairan dana dari TERGUGAT yang diterima PENGUGAT sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan pencairan 2 (dua) tahap yakni tahap pertama sebesar Rp417.000.000,00 (empat ratus tujuh belas juta rupiah) dan tahap kedua sebesar Rp83.000.000,00 (delapan puluh tiga juta rupiah);
5. Bahwa, PENGUGAT memberi marjin atau bagi hasil dari Akad Pembiayaan Murabahah sebesar Rp601.037.823.56,00 (enam ratus satu juta tiga puluh tujuh ribu delapan ratus dua puluh tiga rupiah lima puluh enam sen) yang akan diterima oleh TERGUGAT;
6. Bahwa, dari pencairan dana (pokok hutang) dan marjin sebagaimana dalam

Halaman 2 dari 26 halaman Putusan Nomor 81/Pdt/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akad Pembiayaan Murabahah menjadi piutang Murabahah PENGGUGAT kepada TERGUGAT sebesar Rp1.101.037.823.56,00 (satu milyar seratus satu juta tiga puluh tujuh ribu delapan ratus dua puluh tiga rupiah lima puluh enam sen);

7. Bahwa, PENGGUGAT sudah mengangsur atau membayar kepada TERGUGAT sebesar Rp322.459.018.,00 (tiga ratus dua puluh dua juta empat ratus limapuluh sembilan ribu delapan belas rupiah) sehingga antara pokok dan marjin/bagi hasil masih mempunyai kekurangan sebesar Rp778.578.805.56,00 (tujuh ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh delapan ribu delapan ratus lima rupiah lima puluh enam sen);
8. Bahwa, dikarenakan keterlambatan pembayaran angsuran maka TERGUGAT melayangkan surat kepada PENGGUGAT Surat Peringatan III nomor 20/334-3/ACR-Slo tertanggal 28 Februari 2018 perihal Surat Peringatan III yang pada pokok isinya PENGGUGAT diharuskan membayar Denda/Tunggakan sebesar Rp28.450.376.53,00 (dua puluh delapan juta empat ratus lima puluh ribu tiga ratus tujuh puluh enam rupiah lima puluh tiga sen) hal ini merupakan perbuatan melawan hukum karena didalam akad Pembiayaan Murabahah tidak adanya bunga/denda keterlambatan;
9. Bahwa, kemudian sekitar pada 23 Juni 2018 TERGUGAT yang diwakili Pak Rudi Alamsyah mengatakan kepada PENGGUGAT "jaminan sudah masuk berkas lelang, dan akan di lelang di lelang" yakni di TURUT TERGUGAT I, hal ini merupakan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan perjanjian akad Pembiayaan Murabahah berakhir pada 28 Nopember 2027 sebagaimana dalam Pasal 2 ayat (1);
10. Bahwa, Akad Pembiayaan Qardh Wal Murabahah Pasal 10 ayat 2 tentang Penyelesaian Perselisihan maka PENGGUGAT dengan TERGUGAT sepakat untuk menunjuk dan menetapkan PENGADILAN NEGERI SURAKARTA untuk memberikan putusan sehingga PENGGUGAT mengajukan di Pengadilan Negeri Surakarta ;
11. Bahwa oleh karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, sebagaimana tersebut diatas (vide butir No.8 dan 9), maka menimbulkan Kerugian Materiil yakni hilangnya Suratnya (dokumennya) sertifikat Hak Milik No.3742 Luas 144 m² (seratus empat puluh empat meter persegi) terletak di Kelurahan Karangasem Kecamatan Laweyan Kota Surakarta atas nama PENGGUGAT, seharga Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), dan kerugian immateriil yang dialami, diderita dan ditanggung oleh PENGGUGAT yakni Rp20.000.000,00 (dua puluh juta

Halaman 3 dari 26 halaman Putusan Nomor 81/Pdt/2019/PT SMG

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)



rupiah). Maka Mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Surakarta melalui Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk Menyatakan Menurut Hukum seluruh Kerugian Materiil dan Immateriil yang dialami, diderita dan ditanggung PENGGUGAT adalah sebesar Rp1.520.000.000,00 (satu milyar lima ratus dua puluh juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai oleh TERGUGAT;

12. Bahwa, dalam prinsip Murabahah adalah jual beli antara Bank (TERGUGAT) dan Nasabah (PENGGUGAT) dimana Bank (TERGUGAT) secara prinsip membeli barang yang diperlukan oleh Nasabah (PENGGUGAT), kemudian menjualnya kepada nasabah (PENGGUGAT) sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara Bank (TERGUGAT) dan Nasabah (PENGGUGAT);

Berdasarkan atas segala uraian tersebut diatas, maka kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surakarta melalui Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, untuk memberikan putusan hukum sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Menyatakan bahwa sertifikat Hak Milik No.3742 Luas 144 m² (seratus empat puluh empat meter persegi) terletak di Kelurahan Karangasem Kecamatan Laweyan Kota Surakarta atas nama PENGGUGAT berada dalam keadaan "status quo" oleh karenanya PARA TERGUGAT tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum apapun sampai perkara Gugatan **aquo** telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Akad Pembiayaan Murabahah yang ditandatangani PENGGUGAT dan TERGUGAT tertuang dalam Akta Nomor 132 tertanggal 28 Nopember 2012 dibuat oleh Notaris Shallman,SE,SH,MM,Mkn berakhir pada 28 Nopember 2027 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum surat nomor Surat Peringatan III nomor 20/334-3/ACR-Slo tertanggal 28 Februari 2018 perihal Surat Peringatan III yang dibuat oleh TERGUGAT adalah tidak sah cacat hukum atau batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menghukum PENGGUGAT untuk melunasi pokok dan bagi hasil kepada TERGUGAT sebesar Rp778.578.805.56,00 (tujuh ratus tujuh puluh



delapan juta lima ratus tujuh puluh delapan ribu delapan ratus lima rupiah lima puluh enam sen) paling lambat 28 Nopember 2027 berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah yang dibuat oleh Notaris Shallman,SE,SH,MM,Mkn yang tertuang dalam Akta Nomor 132 tertanggal 28 Nopember 2012;

5. Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan sertifikat Hak Milik No.3742 Luas 144 m² (seratus empat puluh empat meter persegi) terletak di Kelurahan Karangasem Kecamatan Laweyan Kota Surakarta atas nama PENGGUGAT kepada PENGGUGAT setelah terjadinya pembayaran pelunasan;
6. Menyatakan Menurut Hukum seluruh Kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil yang dialami, diderita dan ditanggung PENGGUGAT adalah sebesar Rp1.520.000.000,00 (satu milyar lima ratus dua puluh juta rupiah);
7. Menyatakan Menurut Hukum seluruh Kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil yang dialami, diderita dan ditanggung PENGGUGAT adalah sebesar Rp1.520.000.000,00 (satu milyar lima ratus dua puluh juta rupiah);
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kepada PENGGUGAT Kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil sebesar Rp1.520.000.000,00 (satu milyar lima ratus dua puluh juta rupiah) ;
9. Membebaskan biaya perkara menurut hukum yang berlaku;
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Upaya Hukum **Verzet**, Banding maupun Kasasi (**Uit Voorbar Bijvoerad**)

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Surakarta melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil – adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN SEHARUSNYA DIAJUKAN MELALUI PENGADILAN AGAMA SURAKARTA (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT)

1. Bahwa PENGGUGAT KOMPENSI dan TERGUGAT KOMPENSI telah terikat



dalam perjanjian pemberian fasilitas pembiayaan yang dituangkan dalam Akad Pembiayaan Qardh Wal Murabahah Nomor 132 tanggal 28 November 2012 yang dibuat oleh Shallman, SE, SH, MM, Mkn. Selain itu, antara PENGGUGAT KONPENSI dan TERGUGAT KONPENSI telah terjalin hubungan hukum berdasarkan prinsip syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (25) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, yang berbunyi sebagai berikut:

“Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;*
- b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik;*
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna’;*
- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh;*
- e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.*

2. Bahwa dikarenakan hubungan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT KONPENSI dan TERGUGAT KONPENSI didasarkan atas prinsip syariah, maka seharusnya PENGGUGAT KONPENSI mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama Surakarta sebagaimana telah diamanatkan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor: 93/PUU-X/2012 yang menegaskan bahwa penjelasan pasal 55 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Adapun bunyi penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah sebagai berikut:

Yang dimaksud dengan “penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad” adalah upaya sebagai berikut:

- a. musyawarah;*
- b. mediasi perbankan;*
- c. melalui Badan **Arbitrase** Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga **arbitrase** lain; dan/atau*
- d. melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum”*

3. Bahwa dengan telah dinyatakan bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka penjelasan Pasal 55 ayat (2) pada Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan sudah tidak berlaku lagi dan karenanya sebagaimana



yang diamanatkan dalam Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bahwa penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.

4. Bahwa selain Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor: 93/PUU-X/2012 tersebut, terdapat beberapa aturan yang terkait perbankan syariah diantaranya:

a. Pasal 49 beserta penjelasannya pada Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 yang telah diubah dengan Undang-undang nomor 50 tahun 2009 tentang Peradilan Agama, yang berbunyi sebagai berikut:

"Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: a. perkawinan; b. waris; c. wasiat; d. hibah; e. wakaf; f. zakat; g. infaq; h. shadaqah; dan i. ekonomi syari'ah."

Penjelasan:

Yang dimaksud dengan "ekonomi syari'ah" adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, antara lain meliputi: a. bank syari'ah; b. lembaga keuangan mikro syari'ah. c. asuransi syari'ah; d. reasuransi syari'ah; e. reksa dana syari'ah; f. obligasi syari'ah dan surat berharga berjangka menengah syari'ah; g. sekuritas syari'ah; h. pembiayaan syari'ah; i. pegadaian syari'ah; j. dana pensiun lembaga keuangan syari'ah; dan bisnis syari'ah.

b. Pasal 1 angka (4) dan (6) pada Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah, yang pada intinya menyebutkan bahwa Perkara Ekonomi Syariah adalah perkara di bidang ekonomi syariah meliputi bank syariah, lembaga keuangan mikro syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksadana syariah, obligasi syariah, surat berharga berjangka syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, penggadaian syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah, bisnis syariah, termasuk wakaf, zakat, infaq, dan shadaqah yang bersifat komersial, baik yang bersifat kontensius maupun **volunteer**, dan penyelesaian perkara syariah tersebut di atas diajukan kepada Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUR LIBELS)

1. Bahwa dalam butir 3 petitum gugatannya PENGGUGAT KONPENSI menyatakan sebagai berikut :

Menyatakan menurut hukum surat nomor Surat Peringatan III nomor 20/334-3/ACR-Slo tertanggal 28 Februari 2018 perihal Surat Peringatan III

Halaman 7 dari 26 halaman Putusan Nomor 81/Pdt/2019/PT SMG



yang dibuat oleh TERGUGAT adalah tidak sah cacat hukum atau batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa sementara itu masih dalam petitum gugatannya butir 2 menyatakan sebagai berikut:

Menyatakan menurut hukum akad Murabahah yang ditandatangani PENGGUGAT dan TERGUGAT tertuang dalam akta Nomor No.132 tanggal 28 November 2012 dibuat oleh Notrais Shallman, SE,SH,MM,MKn berakhir pada tanggal 28 Nopember 2027 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

Faktanya Petitum Gugatan PENGGUGAT KONPENSI butir 2 dan butir 3 bertentangan, dimana dalil petitum PENGGUGAT KONPENSI butir 3 yang menyatakan menurut hukum surat nomor Surat Peringatan III nomor 20/334-3/ACR-Slo tertanggal 28 Februari 2018 perihal Surat Peringatan III yang dibuat oleh TERGUGAT adalah tidak sah cacat hukum atau batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum. Dalil PENGGUGAT KONPENSI ini tidak berdasar, karena terbitnya Surat Peringatan III ini merupakan akibat dari tidak dijalankannya kewajiban PENGGUGAT KONPENSI atas isi perjanjian, sehingga atas dasar ini TERGUGAT KONPENSI mengajukan Surat Peringatan III.

2. Bahwa Gugatan PENGGUGAT KONPENSI tidak jelas oleh karena TERGUGAT KONPENSI menilai Gugatan PENGGUGAT KONPENSI masih terlalu dini untuk diajukan/prematur oleh karena lelang masih berlangsung dalam proses pendaftaran dan belum pula terjadi kerugian atas hilangnya dokumen sertipikat sebagaimana dalil PENGGUGAT KONPENSI karena atas sertipikat belum terjadi proses lelang ataupun penjualan.
3. Bahwa dengan demikian, mengingat antara posita gugatan dan petitum tidak saling mendukung, maka jelaslah gugatan PENGGUGAT KONPENSI sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT KONPENSI membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan PENGGUGAT KONPENSI, kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas dan nyata oleh TERGUGAT KONPENSI.
2. Bahwa sebelum menanggapi gugatan PENGGUGAT KONPENSI terlebih dahulu perkenankan TERGUGAT KONPENSI akan menerangkan proses pemberian pembiayaan kepada PENGGUGAT KONPENSI sebagai berikut:
 - a. Bahwa atas dasar permohonan PENGGUGAT KONPENSI, TERGUGAT



KONPENSI menyetujui permohonan pembiayaan kepada PENGGUGAT KONPENSI sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk keperluan **take over** dan renovasi rumah berlokasi di Jl. Mulwo Selatan RT 003 RW 05 Kelurahan Karangasem Kecamatan Laweyan Kota Surakarta sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) atas dasar Surat Nomor 14/268-3/SP3/961 tanggal 27 Nopember 2012 Perihal Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan. Selanjutnya persetujuan pembiayaan dimaksud dituangkan dalam Akad Qardh Wal Murabahah No.132 tanggal 28 November 2012 yang dibuat oleh notaris Surakarta Shallman,SE,SH,MM,MKn.

- b. Bahwa terhadap fasilitas tersebut, PENGGUGAT KONPENSI juga telah menyetujui dan menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan dengan SHM No.3742/Kelurahan Karangasem seluas 144 m2 atas nama Ali Hufroni yang telah diikat dengan APHT No.390/Laweyan/2012 tanggal 13 Desember 2012 Peringkat Pertama dan telah didaftarkan dengan SHT No.00324/2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surakarta (TURUT TERGUGAT II KONPENSI)
 - c. Bahwa atas tanah dan bangunan dengan SHM No.3742/Kelurahan Karangasem seluas 144 m2 atas nama Ali Hufroni. yang telah diikat dengan APHT No.390/Laweyan/2012 tanggal 13 Desember 2012 Peringkat Pertama dan telah didaftarkan dengan SHT No.00324/2013
 - d. Bahwa dalam perkembangannya PENGGUGAT KONPENSI mengalami kesulitan membayar angsuran kewajibannya, sehingga TERGUGAT KONPENSI memberikan Surat Peringatan dengan uraian sebagai berikut:
 - Surat Peringatan I No.20/158-3/ACR-Slo tanggal 30 Januari 2018.
 - Surat Peringatan II No.20/208-3/ACR-Slo tanggal 12 Februari 2018.
 - Surat Peringatan III No.20/334-3/ACR-Slo tanggal 28 Februari 2018.
 - e. Bahwa atas agunan PENGGUGAT KONPENSI juga telah dilakukan pendaftaran lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta (TURUT TERGUGAT II KONPENSI).
3. Bahwa berkaitan dengan fakta hukum tersebut di atas, TERGUGAT KONPENSI menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT KONPENSI pada butir 8 dan 9 posita gugatan yang menyatakan pada intinya :
- Bahwa, dikarenakan keterlambatan pembayaran angsuran maka TERGUGAT melayangkan surat kepada PENGGUGAT Surat Peringatan III Nomor 20/334-3/ACR-Slo tanggal 28 Februari 2019 Perihal Surat*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peringatan III yang pada pokoknya isinya PENGGUGAT diharuskan membayar denda/tunggakan sebesar Rp28.450.376.53,00 (dua puluh delapan juta empat ratus lima puluh ribu tiga ratus tujuh puluh enam rupiah lima puluh tiga sen) hal ini merupakan perbuatan melawan hukum karena didalam akad pembiayaan Murabahah Murabahah tidak adanya bunga/denda keterlambatan ;

"Bahwa, kemudian sekitar pada 23 Juni 2018 TERGUGAT yang diwakili Pak Rudi Alamsyah mengatakan kepada PENGGUGAT "jaminan sudah masuk berkas lelang, dan akan dilelang yakni di TURUT TERGUGAT I, hal ini merupakan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan perjanjian akad Pembiayaan Murabahah berakhir pada 28 Nopember 2027 sebagaimana dalam Pasal 2 ayat (1);

Berkaitan dengan itu, TERGUGAT KONPENSI menolak butir 8 dan 9 posita gugatan dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia telah mengeluarkan Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 tanggal 16 September 2000 tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran bahwa dalam pembiayaan kepada nasabah atas dasar akad pembiayaan murabahah, bank berhak mengenakan denda kepada nasabah yang terlambat melakukan pembayaran kepada nasabah.
- b. Bahwa dilain pihak, PENGGUGAT KONPENSI dan TERGUGAT KONPENSI juga telah menandatangani Surat Nomor 14/268-3/SP3/961 tanggal 27 Nopember 2012 Perihal Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan yang memberikan kewenangan bagi bank atau TERGUGAT KONPENSI untuk melakukan pendebitan terkait denda keterlambatan (vide butir c angka 4.e).
- c. Bahwa atas dasar fakta hukum tersebut maka TERGUGAT KONPENSI berhak untuk melakukan penagihan kepada PENGGUGAT KONPENSI berupa tagihan pembayaran denda.
- d. Bahwa Surat Nomor 20/334-3/ACR-Slo tanggal 28 Februari 2019 Perihal Surat Peringatan III tidak pernah menyebutkan bahwa denda PENGGUGAT KONPENSI diwajibkan untuk membayar denda sebesar Rp28.450.376,53,00 (dua puluh delapan juta empat ratus lima puluh ribu tiga ratus tujuh puluh enam rupiah lima puluh tiga sen) karena yang benar sesuai dengan surat tersebut bahwa PENGGUGAT KONPENSI diwajibkan untuk membayar tunggakan kewajiban kepada TERGUGAT KONPENSI sebesar Rp28.450.376,53,00 (dua puluh delapan juta empat ratus lima puluh ribu tiga ratus tujuh puluh enam rupiah lima puluh tiga sen). Apabila PENGGUGAT

Halaman 10 dari 26 halaman Putusan Nomor 81/Pdt/2019/PT SMG



KONPENSI melakukan keterlambatan pembayaran angsuran kewajiban maka akan dikenakan denda atau penalty.

- e. Bahwa hal tersebut sejalan juga dengan surat PENGGUGAT KONPENSI Nomor 20/1330-3/ACR-Slo tanggal 13 Juli 2018 Perihal Surat Pemberitahuan Tunggakan bahwa PENGGUGAT KONPENSI memiliki kewajiban tunggakan angsuran dengan rincian sebagai berikut :

Sisa pokokRp 413,295,570.47,00
Sisa marginRp 361,569,717.64,00
Tunggakan pokokRp 13,287,707.49,00
Tunggakan marginRp 39,535,732,10,00
PinaltyRp 4.830.274,92,00

Total tunggakanRp 57.653.714.51,00

- f. Bahwa berdasarkan Pasal 5 jo Pasal 6 Akad Qardh Wal Murabahah No.132 tanggal 28 November 2012 yang dibuat oleh Notaris Surakarta Shallman,SE,SH,MM,MKn bahwa apabila PENGGUGAT KONPENSI tidak melaksanakan kewajiban pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan jatuh tempo angsuran maka TERGUGAT KONPENSI berhak melakukan penjualan agunan berupa SHM No.3742/Kelurahan Karangasem seluas 144 m2 atas nama Ali Hufroni yang telah diikat dengan SHT No.00324/2013 Peringkat Pertama melalui lelang atau di bawah tangan.
- g. Bahwa hal tersebut sejalan dengan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang memberikan hak kepada TERGUGAT KONPENSI untuk melakukan penjualan melalui lelang hak tanggungan dalam hal PENGGUGAT KONPENSI tidak melakukan kewajiban pembayaran kewajibannya secara tepat waktu atau cidera janji.
- h. Bahwa atas dasar fakta hukum tersebut di atas, maka haruslah ditolak dalil PENGGUGAT KONPENSI yang menyatakan bahwa TERGUGAT KONPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum ketika TERGUGAT KONPENSI meminta kepada PENGGUGAT KONPENSI untuk membayar denda atau penalty dan ketika TERGUGAT KONPENSI akan melakukan eksekusi terhadap jaminan yang diserahkan oleh PENGGUGAT KONPENSI.
4. Bahwa haruslah ditolak butir 10 posita gugatan PENGGUGAT KONPENSI yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Surakarta berhak melakukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Surakarta. Hal tersebut mengingat hubungan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT KONPENSI dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT KONPENSI didasarkan atas prinsip syariah, maka seharusnya PENGGUGAT KONPENSI mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama Surakarta sebagaimana telah diamanatkan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor: 93/PUU-X/2012 yang menegaskan bahwa penjelasan pasal 55 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

5. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas, maka haruslah ditolak butir 11 posita gugatan PENGGUGAT KONPENSI yang meminta pembayaran ganti rugi materiil dan immateriil kepada TERGUGAT KONPENSI, mengingat permintaan ganti rugi tersebut tidak berdasar dan tidak memiliki bukti bukti yang kuat.
6. Bahwa atas dasar fakta – fakta hukum tersebut di atas, maka haruslah ditolak seluruh posita dan petitum gugatan PENGGUGAT KONPENSI.

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa mohon dalil-dalil yang disampaikan dalam Gugatan Konpensi dianggap dipergunakan kembali dalam Gugatan Rekonpensi.
2. Bahwa TERGUGAT KONPENSI dalam kedudukannya sekarang sebagai PENGGUGAT KONPENSI REKONPENSI akan mengajukan Gugatan balik terhadap PENGGUGAT KONPENSI KONPENSI dalam kedudukannya sekarang sebagai TERGUGAT REKONPENSI.
3. Bahwa pada tahun 2012 PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI memberikan fasilitas pembiayaan kepada TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI berupa akad Qardh Wal Murabahah No.132 tanggal 28 November 2012 yang dibuat oleh notaris Surakarta Shallman,SE,SH,MM,MKn. untuk keperluan take over dan renovasi rumah berlokasi di Jl. Mulwo Selatan RT 003 RW 05 Kelurahan Karangasem Kecamatan Laweyan Kota Surakarta sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
4. Bahwa untuk menjamin pengembalian dana fasilitas pembiayaan yang diberikan, PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI meminta jaminan/agunan berupa **fixed asset** kepada PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI jaminan berupa tanah dan bangunan dengan SHM No.3742/Kelurahan Karangasem seluas 144 m2 atas nama Ali Hufroni. yang telah diikat dengan APHT No.390/Laweyan/2012 tanggal 13 Desember 2012 Peringkat Pertama dan telah didaftarkan dengan SHT No.00324/2013.

Halaman 12 dari 26 halaman Putusan Nomor 81/Pdt/2019/PT SMG



5. Bahwa mengingat TERGUGAT REKOPENSI/PENGUGAT KONPENSI tidak dapat menyelesaikan membayar angsuran sesuai dengan jumlah dan jangka waktu yang telah disepakati dan diperjanjikan serta mengingat PENGGUGAT REKOPENSI/TERGUGAT KONPENSI telah berkali – kali menyampaikan surat peringatan kepada TERGUGAT REKOPENSI/PENGUGAT KONPENSI, namun TERGUGAT REKOPENSI/PENGUGAT KONPENSI tidak juga melaksanakan kewajibannya maka PENGGUGAT REKOPENSI/TERGUGAT KONPENSI menyatakan bahwa TERGUGAT REKOPENSI/PENGUGAT KONPENSI telah cidera janji atau wan prestasi kepada PENGGUGAT REKOPENSI/TERGUGAT KONPENSI, sehingga PENGGUGAT REKOPENSI/TERGUGAT KONPENSI berhak melakukan tindakan melakukan pelelangan terhadap jaminan TERGUGAT REKOPENSI/PENGUGAT KONPENSI berupa SHM No.3742/Kelurahan Karangasem seluas 144 m2 atas nama Ali Hufroni. yang telah diikat dengan APHT No.390/Laweyan/2012 tanggal 13 Desember 2012 Peringkat Pertama dan telah didaftarkan dengan SHT No.00324/2013.
6. Bahwa harus tersebut juga telah sesuai dengan Pasal 6 dan Pasal 20 UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang memberikan kewenangan atau hak bagi PENGGUGAT REKOPENSI/TERGUGAT KONPENSI untuk melakukan pelelangan terhadap jaminan milik TERGUGAT REKOPENSI/PENGUGAT KONPENSI yang telah ingkar janji membayar seluruh kewajiban sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dalam akad Qardh Wal Murabahah No.132 tanggal 28 November 2012 yang dibuat oleh notaris Surakarta Shallman,SE,SH,MM,MKn.
7. Bahwa mengingat sampai dengan saat ini, TERGUGAT REKOPENSI/PENGUGAT KONPENSI tidak menyelesaikan seluruh kewajiban kepada PENGGUGAT REKOPENSI/TERGUGAT KOPENSI yang menyebabkan PENGGUGAT REKOPENSI/TERGUGAT KOPENSI tidak dapat menerima pelunasan pembiayaan sehingga menimbulkan kerugian materil dan immaterial.
8. Bahwa atas kerugian baik Materil maupun Immateriil yang dialami PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI jika diperinci kerugiannya dapat diuraikan sebagai berikut:
 - Kerugian Materil: berupa tidak diperolehnya keuntungan usaha PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI karena tersitanya waktu untuk mengurus perkara:



Kewajiban PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI		Fasilitas
No.	Kewajiban Pembiayaan yang harus dibayar	Akad Pembiayaan No.
1	Kewajiban Pokok	Rp413.295.570.47,00
2	kewajiban Margin	Rp361.569.717.64,00
3	Denda	Rp8.311.909.31,00
4	Biaya Lelang (Iklan surat kabar, SKPT BPN)	Rp1.918.000,00
TOTAL		Rp785.095.197.42,00

- Kerugian Immateriil: berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI, dan jika dinilai dengan uang maka jumlahnya tidak dapat dinilai nominal, namun demikian guna kepastian hukum PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI akan mengasumsikan kerugian sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) oleh karena yang dikejar PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI adalah terbuktinya kerugian immateriilnya bukan nilai kerugiannya.

9. Bahwa berkaitan dengan itu, TERGUGAT REKOPENSI mohon kepada Pengadilan Negeri Surakarta agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (**verzet**) banding, kasasi, dan peninjauan kembali (**uit voerbaar bij voerraat**)

Maka : Berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas, PENGGUGAT REKOPENSI /TERGUGAT KONPENSI mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara nomor 179/PDT.G/2018/PN.Skt, agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

A. DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT.
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

B. DALAM REKONPENSI

- Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sah dan berharga akad Qardh Wal Murabahah No.132 tanggal 28 November 2012 yang dibuat oleh notaris Surakarta Shallman,SE,SH,MM,MKn.
- Menyatakan perbuatan TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT KONPENSI yang tidak membayar seluruh kewajiban pembiayaan atas dasar akad Qardh Wal Murabahah No.132 tanggal 28 November 2012 yang dibuat oleh notaris Surakarta Shallman,SE,SH,MM,MKn kepada PENGGUGAT REKOPENSI / TERGUGAT KONPENSI adalah perbuatan wanprestasi.
- Menghukum PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI membayar kerugian materiil yang diderita PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI sebagai berikut:

Kewajiban PENGGUGATKONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI		Fasilitas
No	Kewajiban Pembiayaan yang harus dibayar	Akad Pembiayaan No.
1	Kewajiban Pokok	Rp413.295.570.47,00
2	Kewajiban Margin	Rp361.569.717.64,00
3	Denda	Rp8.311.909.31,00
4	Biaya Lelang (Iklan surat kabar,Pendaftaran lelang dan SKPT BPN)	Rp1.918.000,00
TOTAL		Rp785.095.197.42,00

- Menghukum PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI membayar kerugian Immateriil yang diderita PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI sebesar Rp1.000.000.000,00 (Satu milyar rupiah) dengan seketika dan sekaligus.
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (**verzet**) banding, kasasi,dan peninjauan kembali (**uit voerbaar bij voerraat**)
- Menghukum PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya. (**Ex Aequo Et Bono**).

Halaman 15 dari 26 halaman Putusan Nomor 81/Pdt/2019/PT SMG



Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah memberikan jawaban atas gugatan Penggugat, sebagai berikut;

DALAM PROVISI :

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas provisi Penggugat yang pada pokoknya melarang Para Tergugat untuk melakukan perbuatan hukum apapun sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*).
2. Bahwa pelelangan *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat dalam rangka pemenuhan kewajibannya kepada Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Qardh Wal Murabahah Nomor : 132 tanggal 28 November 2012 antara Penggugat selaku debitur dengan Tergugat selaku kreditur dengan berpedoman pada Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Bahwa Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut :
"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".
4. Bahwa Turut Tergugat I dalam hal ini melaksanakan penjualan secara lelang terhadap obyek sengketa adalah berdasarkan permohonan dari Terlawan II dan dalam kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menolak permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat.

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I.
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekusi hak tanggungan pada tanggal 13 September 2018 terhadap sebidang tanah dan bangunan SHM No. 3742, luas 144 m², atas nama Ali Hufroni, Sarjana Teknik, yang terletak di Klangsuran RT. 001/004, Kel. Karangasem, Kec. Laweyan, Kota Surakarta, atas permohonan dari Tergugat.

4. Bahwa pelelangan atas objek *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cedera janji yang telah dilakukan oleh Penggugat sebagai debitur dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Tergugat sebagai kreditor sebagaimana Akad Pembiayaan Qardh Wal Murabahah Nomor : 132 tanggal 28 November 2012.
5. Bahwa atas tindakan wanprestasi Penggugat tersebut, Tergugat telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya, antara lain dengan :
 - a. Surat Peringatan I Nomor : 20/158-3/ACR-Slo tanggal 30 Januari 2018
 - b. Surat Peringatan II Nomor : 20/208-3/ACR-Slo tanggal 12 Februari 2018
 - c. Surat Peringatan III Nomor : 20/334-3/ACR-Slo tanggal 28 Februari 2018
6. Bahwa pada kenyataannya Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat pemberitahuan, maka Penggugat memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut :

“ Apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.
7. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 390/Laweyan/2012 tanggal 13 Desember 2012, yang berbunyi :

“Jika Debitur 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 terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

 - a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;

Halaman 17 dari 26 halaman Putusan Nomor 81/Pdt/2019/PT SMG

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)



- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas; 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.”
8. Bahwa dalam hak-hak jaminan yang bersifat kebendaan (terkait dengan sifatnya yang didahulukan dan memudahkan bagi pelunasan hak tagihnya), terdapat lembaga-lembaga yang merupakan keistimewaan dari lembaga jaminan khusus. Salah satunya adalah lembaga Parate Eksekusi, yaitu hak seorang kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri atau seolah-olah miliknya sendiri, benda-benda yang telah dijamin oleh debitur bagi pelunasan hutangnya, di muka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan sangat sederhana karena tanpa melibatkan debitur dan tanpa (fiat) izin hakim dan titel eksekutorial.
9. Bahwa ketentuan pasal 6 UUHT mengatur parate eksekusi di mana hak tersebut diberikan oleh Undang-Undang/demi hukum (**by law**) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan perkataan lain, penjualan obyek Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.
10. Bahwa berdasarkan pasal tersebut di atas, ketentuan Hak Tanggungan disimpulkan sebagai hak kreditur yang bersyarat. Dengan syarat sebagai berikut :
- a. Hak tersebut menjadi “matang” ketika debitur cidera janji. Hak ini diakomodir Undang-Undang sebagai sarana bagi kreditur untuk memudahkan dalam mendapatkan pelunasan hak tagihnya.
 - b. Merupakan hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama.
 - c. Penjualan melalui pelelangan umum. Kalimat “*melalui pelelangan umum*” sebagai formalitas dengan suatu **conditio sine qua non** (kata “serta”) akan terlunasi piutang kreditur;
11. Bahwa prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT, kreditor pemegang hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara. Hak kreditor pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum sudah diberikan oleh Undang-Undang kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kreditor pemegang hak tanggungan pertama, dan kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar Undang-Undang memberikan kepadanya.

12. Bahwa selanjutnya Tergugat mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat I terhadap obyek sengketa dengan surat nomor : 20/974-3/ACR-Slo tanggal 14 Mei 2018.
13. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Turut Tergugat I memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat.
14. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Turut Tergugat I menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-1748/WKN.09/KNL.02/2018 tanggal 01 Agustus 2018. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut :

“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”.

15. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan pelelangan oleh Turut Tergugat I, maka pemohon lelang *in casu* Tergugat wajib melakukan pengumuman pelelangan atas objek sengketa. Untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 13 September 2018 telah diumumkan oleh Tergugat melalui selebaran tanggal 09 Agustus 2018 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo pada tanggal 24 Agustus 2018 sebagai Pengumuman Lelang Kedua serta telah ditayangkan oleh Turut Tergugat I pada alamat domain <https://www.lelangdjk.kemenkeu.go.id>. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Penggugat mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Turut Tergugat I.

Halaman 19 dari 26 halaman Putusan Nomor 81/Pdt/2019/PT SMG

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)



16. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang pihak penjual *in casu* Tergugat telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 630.1/SKPT/429/2018 tanggal 04 September 2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta.
17. Bahwa dalam pelaksanaan lelang atas obyek sengketa pada tanggal 13 September 2018 tidak ada yang mengajukan penawaran.
18. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga lelang eksekusi terhadap objek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum.
19. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
20. Bahwa Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut :

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”. Serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut :

“Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.
21. Bahwa Turut Tergugat I dalam hal ini melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek sengketa atas permohonan dari Tergugat adalah dalam kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
22. Bahwa berdasarkan uraian-uraian jawaban tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang atas obyek sengketa oleh Turut Tergugat I atas permohonan dari Tergugat telah sesuai dengan ketentuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berlaku dan tidak terdapat fakta hukum yang menyatakan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

A. DALAM PROVISI :

Menyatakan menolak provisi Penggugat;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 13 September 2018 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Turut tergugat II, telah memberikan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut; **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
2. Bahwa Turut Tergugat II menanggapi dalil gugatan Penggugat sebatas yang berhubungan dengan tugas pokok dan fungsi yang menjadi kewenangan Turut Tergugat II.
3. Bahwa data yuridis tanah yang dijadikan obyek perkara tersebut, berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Surakarta adalah sebagai berikut:
 - a. Sertipikat Hak Milik No. 3742/ Kelurahan Karangasem, Kecamatan Laweyan tercatat atas nama Ali Hufroni.
 - b. Sertipikat Hak Milik No. 3742/ Kelurahan Karangasem, Kecamatan Laweyan tercatat Hak Tanggungan No. 00324 / 2013 Peringkat I atas nama Perseroan Terbatas PT. Bank Syariah Mandiri berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta melalui Consumer Financing Business Office (CFBO) Solo.

Halaman 21 dari 26 halaman Putusan Nomor 81/Pdt/2019/PT SMG

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)



- c. Sertipikat Hak Milik No. 3742/ Kelurahan Karangasem, Kecamatan Laweyan tercatat blokir karena menjadi obyek perkara perdata No. 179/ Pdt.G/ 2018/ PN Skt tanggal 24 Juli 2018.
4. Bahwa gugatan ini merupakan gugatan perbuatan melawan hukum atas terjadinya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, yakni pada tanggal 28 November 2012 Penggugat dan dengan Tergugat melakukan perjanjian Akad Pembiayaan Qardh Wal Murabahah di Kantor Tergugat dengan Notaris Shallman, SE, SH, MM, M. Kn. Notaris di Surakarta, yang selanjutnya Penggugat menyerahkan agunan kepada Tergugat yakni sebidang tanah yang di atasnya bangunan sebagaimana dalam SHM No. 3742/ Kelurahan Karangasem, yang hal tersebut tidak ada sama sekali kaitannya dengan tupoksi Turut Tergugat II.
5. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak ada satu kalimatpun yang memohon/ menyatakan/ memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk melakukan sesuatu terhadap Sertipikat HM No. 3742/ Kelurahan Karangasem.

Berdasarkan dalil-dalil Turut Tergugat II yang telah dikemukakan di atas, maka dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Yang terhormat yang mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Surakarta telah menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Dalam Provisi

-Menolak Provisi Penggugat

Dalam Eksepsi

- Mempertahankan putusan sela Nomor : 179/Pdt.G/2018/PN Skt tentang kewenangan mengadili tertanggal 31 Oktober 2018
- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima



DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akad Pembiayaan Murabahah yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat tertuang dalam Akta Nomor 132 tertanggal 28 Nopember 2012 dibuat oleh Notaris Shallman,SE,SH,MM,Mkn berakhir pada 28 Nopember 2027 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Tergugat Dalam Konpensi/Penggugat Dalam Rekonsensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga akad Qardh Wal Murabahah No.132 tanggal 28 November 2012 yang dibuat oleh notaris Surakarta Shallman,SE,SH,MM,MKn.
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI yang tidak membayar seluruh kewajiban pembiayaan atas dasar akad Qardh Wal Murabahah No.132, tanggal 28 November 2012 yang dibuat oleh notaris Surakarta Shallman,SE,SH,MM,MKn kepada PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI adalah perbuatan **wanprestasi**;
4. Menghukum PENGGUGAT KONPENSI /TERGUGAT REKONPENSI membayar kerugian materiil kepada Penggugat rekonsensi/Tergugat Konpensi sebesar Rp785.095.197.42,00 (tujuh ratus delapan puluh lima juta sembilan puluh lima ribu seratus sembilan puluh tujuh rupiah empat puluh dua sen);
5. Menolak gugatan PENGGUGAT DALAM REKONPENSI /TERGUGAT DALAM KONPENSI untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum PENGGUGAT DALAM KONPENSI / TERGUGAT DALAM REKONPENS dan TERGUGAT DALAM KONPENSI / PENGGUGAT DALAM REKONPENSI untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara sebesar Rp991.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah), masing-masing separuhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 01/Pdt.Bdg/2019/PN Skt Jo. 179/Pdt.G/2018/PN Skt, tanggal 3 Januari 2019 yang dibuat oleh Sulaiman, S.H.M.H., Panitera Pengadilan Negeri Surakarta, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

179/Pdt.G/2018/PN Skt, tanggal 12 Desember 2018, dan Pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 4 Januari 2019 dan telah diberitahukan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 7 Januari 2019 serta telah diberitahukan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 7 Januari 2019 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 9 Januari 2019 telah memberitahukan kepada Pemanding semula Penggugat, Terbanding semula Tergugat, dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, serta kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II yang menerangkan bahwa masing-masing pihak yang berperkara telah diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM ;

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 179/Pdt.G/2018/PN Skt, tanggal 12 Desember 2018, telah diajukan oleh Pemanding semula Penggugat dalam tenggang waktu dan sesuai tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama Berita Acara Sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 179/Pdt.G/2018/PN Skt, tanggal 12 Desember 2018, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 179/Pdt.G/2018/PN Skt, tanggal 12 Desember 2018, dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dikuatkan sehingga Pemanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk Peradilan Tingkat Banding ditetapkan sebagaimana dimuat dalam amar putusan ini;

Halaman 24 dari 26 halaman Putusan Nomor 81/Pdt/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal-pasal dari Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dalam perkara ini ;

Mengadili :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 179/Pdt.G/2018/PN Skt, tanggal 12 Desember 2018, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Rabu tanggal 27 Februari 2019 oleh kami : Hesmu Purwanto, S.H.M.H, Wakil Ketua Pengadilan Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Hakim Ketua Majelis, Suharjono, S.H. M.H., dan I Nyoman Karma, S.H. M.H., para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 8 Februari 2019, Nomor 81/Pdt/2019/PT SMG, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 4 Maret 2019 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh Ira Indriati, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

t.t.d.

t.t.d.

1. Suharjono, S.H. M.H.

Hesmu Purwanto, S.H.M.H.

t.t.d.

2. I Nyoman Karma, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

t.t.d.

Ira Indriati, S.H., M.H.

Halaman 25 dari 26 halaman Putusan Nomor 81/Pdt/2019/PT SMG



Perincian biaya banding :

1. Redaksi Putusan.....Rp 5.000,00
2. Materai.....Rp 6.000,00
3. Pemberkasan.....Rp139.000,00

Jumlah.....Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).