



**P U T U S A N**  
**Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Tlg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Tulungagung yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**EDY SISWANTO**, bertempat tinggal di Dusun Jarangoyang RT.001 RW.006, Desa Batangsaren, Kecamatan Kauman Kabupaten Tulungagung, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;

**ERLINA RULIANI**, bertempat tinggal di Dusun Jarangoyang RT.001 RW.006, Desa Batangsaren, Kecamatan Kauman Kabupaten Tulungagung, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

Penggugat I dan Penggugat II selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Santoso, S.H. M.H, dan Komarul Huda, S.H., Para Advokat, beralamat di Jalan Mayor Sujadi Nomor 39, Kabupaten Tulungagung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Oktober 2019;

Lawan :

**PT.BANK MEGA SYARIAH**, berkedudukan di Jalan Pahlawan Kusuma Bangsa Nomor 12 Kediri, yang diwakili oleh Yuwono Waluyo dan Marjana, Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Teguh Shafantoro, Subhan, M.N.Syarif Polhaupessy dan Muhammad Anam Fauzi, Para Karyawan Perseroan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dan Surat Tugas tanggal 5 Nopember 2019, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

**SUDARTO**, bertempat tinggal di Perum Pondok Trosobo Indah P-1 RT.004 RW.006 Kelurahan/Desa Trosobo, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

**KANTOR JASA PENILAI PUBLIK**, berkedudukan di Taman Pinang Indah Blok C2 Nomor 9 Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Tlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG

**MALANG**, berkedudukan di Jalan Sudanco Supriadi  
Nomor 157, Bandungrejosari Sukun, Kota Malang,  
selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

## BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN TULUNGAGUNG,

berkedudukan di Jalan Pangeran Diponegoro Nomor  
109, Kelurahan Tamanan, Kecamatan Tulungagung  
Kabupaten Tulungagung, yang diwakili oleh Eko  
Jauhari, S.H., M.Kn, Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Tulungagung, dalam hal ini memberikan  
kuasa kepada Marsudi Sulistyo Widodo, Aptnh dan  
Sutarti, Pegawai Negeri Sipil pada Badan Pertanahan  
Nasional Kabupaten Tulungagung, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tanggal 8 November 2019 dan Surat  
Perintah Tugas tanggal 27 Desember 2019, selanjutnya  
disebut sebagai Turut Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal  
21 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Tulungagung pada tanggal 25 Oktober 2019 dalam Register Nomor  
49/Pdt.G/2019/PN Tlg , telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, antara para Penggugat dengan Tergugat I terikat dengan Akta  
Perjanjian Fasilitas Pembiayaan Rekening Koran Musyarakah Nomor 267,  
tanggal 10 April 2008, yang dibuat dihadapan Notaris Tisnawati, S.H. jo  
Addendum Nomor 28 tanggal 27 Mei 2009 yang dibuat dihadapan Notaris  
yang sama, akan tetapi dengan titel Pembiayaan Rekening Angsuran,  
dengan jaminan sebidang tanah pekarangan dengan Sertifikat Hak Milik  
(SHM) Nomor 1467, Surat Ukur Nomor 000290/Batangsaen/2003, tanggal  
15 Juli 2003, Seluas 168 M2, Nama Pemegang Hak Edy Siswanto  
(Tergugat I) terletak di Desa Batangsaren, Kecamatan Kauman, Kabupaten  
Tulungagung, dengan batas-batas sebelah:

- Utara : Jalan Raya;
- Timur : Tanah Sumidi;
- Selatan : Tanah Sumidi;
- Barat : Tanah Edy Siswanto;

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Tlg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, sebelum dibuat dan dilakukan penandatanganan atas Akta Perjanjian Fasilitas Pembiayaan Rekening Koran Musyarakah Nomor 267, tanggal 10 April 2008 tersebut para Penggugat telah memberikan jaminan berupa sebidang tanah beserta Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1467, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 186 Tahun 2006 dan juga membuat Surat Pernyataan yang pada pokoknya berisi pernyataan bahwa para Penggugat sanggup untuk mengosongkan barang jaminan sebagaimana tersebut diatas apabila para Penggugat melakukan Wanprestasi;
3. Bahwa, oleh karena usaha para Penggugat mengalami kebangkrutan maka para Penggugat tidak dapat memenuhi apa yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Fasilitas Pembiayaan tersebut, yang kemudian oleh Tergugat I dianggap sebagai Wanprestasi dan diberikan peringatan;
4. Bahwa, selanjutnya Tergugat I meminta bantuan kepada Turut Tergugat I untuk melakukan penaksiran limit harga dari jaminan tersebut dan oleh Turut Tergugat I ditetapkan limit harga jaminan adalah sebesar Rp. 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);
5. Bahwa, setelah adanya limit harga jaminan tersebut, kemudian Tergugat I meminta bantuan Turut Tergugat II untuk melakukan pelelangan terhadap jaminan dengan limit harga sebesar Rp. 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) dan uang jaminan bagi peserta lelang ditetapkan sebesar Rp. 262.500.000,- (dua ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
6. Bahwa, selanjutnya Tergugat I melakukan pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan terhadap jaminan yaitu tanggal 31 Mei 2016 melalui selebaran yang pada pokoknya berisi pengumuman bahwa "*barang jaminan tersebut akan dilelang pada hari Rabu, tanggal 29 Juni 2016, pukul 10.00 WIB, tempat di Kantor Turut Tergugat II, dengan nilai limit sesuai yang ditentukan Turut Tergugat I yaitu sebesar Rp. 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) dan dengan uang jaminan bagi peserta lelang yang telah ditentukan dan atau ditetapkan oleh Tergugat I sebesar Rp. 262.500.000,- (dua ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)*" dan dalam pengumuman tersebut juga ditentukan tentang syarat-syarat peserta lelang;
7. Bahwa, selanjutnya juga telah dilakukan pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan terhadap jaminan melalui Koran Surya Edisi Hari Rabu, tanggal 15 Juni 2016 yang berisi pengumuman bahwa "*barang jaminan tersebut akan dilelang pada hari Rabu, tanggal 29 Juni 2016, pukul 10.00 WIB, tempat di Kantor Turut Tergugat II, dengan nilai limit sesuai yang ditentukan Turut Tergugat I yaitu sebesar Rp. 525.000.000,-*

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Tlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(lima ratus dua puluh lima juta rupiah) dan dengan uang jaminan bagi peserta lelang yang telah ditentukan dan atau ditetapkan oleh Tergugat I sebesar Rp. 262.500.000,- (dua ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)“ dan dalam pengumuman tersebut juga ditentukan tentang syarat-syarat peserta lelang, namun terhadap lelang jaminan tersebut tidak laku terjual;

8. Bahwa, tanpa adanya pengumuman baik melalui selebaran dan atau melalui surat kabar kemudian dilakukan lelang kedua oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat II pada hari Kamis, tanggal 22 Desember 2016, pukul 10.00 WIB, tempat di Kantor Turut Tergugat II dan laku terjual Rp. 251.000.000,- (dua ratus lima puluh satu juta rupiah) dengan pemenang lelang yaitu Tergugat II (Sudarto, beralamat di Perum Pondok Trosobo Indah P-1 RT. 004 RW. 006 Kelurahan/Desa Trosobo, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo);
9. Bahwa, setelah dilakukan pelelangan terhadap jaminan dan laku terjual dengan harga sebagaimana tersebut diatas Tergugat I tidak pernah memberitahukan kepada para Penggugat dan para Penggugat mengetahui adanya lelang terhadap jaminan dan laku terjual adalah setelah para Penggugat dipanggil ke Kantor Desa Batangsaren, Kecamatan Kauman, Kabupaten Tulungagung dan diberitahu oleh Kepala Desa setempat jika jaminan telah laku terjual melalui lelang dengan pemenang lelang Tergugat II dan para Penggugat diminta untuk menyerahkan jaminan kepada Tergugat II;
10. Bahwa, namun kemudian uang hasil lelang jaminan Rp. 251.000.000,- (dua ratus lima puluh satu juta rupiah) tersebut oleh Tergugat I telah dikembalikan kepada Tergugat II sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
11. Bahwa, bahkan kemudian Tergugat I telah mengajukan gugatan terhadap para Penggugat melalui Pengadilan Agama Kediri dan terdaftar dengan Register Perkara Nomor 0437/Pdt.G/2019/PA.Kdr;
12. Bahwa, menurut hemat para Penggugat tindakan atau perbuatan dari Tergugat I yaitu;
  - 12.1. Pada lelang pertama yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat II telah ditentukan limit harga jaminan oleh Turut Tergugat I sebesar Rp. 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) akan tetapi tidak laku terjual dan kemudian terhadap jaminan tersebut oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat II dilakukan lelang kedua dan laku terjual dengan harga sebesar Rp. 251.000.000,- (dua ratus lima puluh satu juta rupiah);

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Tlg

#### 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

12.2. Pengembalian uang hasil lelang terhadap jaminan kepada Tergugat II sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Adalah merupakan **“perbuatan melawan hukum”** ;

13. Bahwa, akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I tersebut telah merugikan para Penggugat yaitu :

13.1. Apabila jaminan tersebut dijual lelang oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat II sesuai limit harga yang telah ditentukan oleh Turut Tergugat I sebesar Rp. 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) maka tanggungan para Penggugat kepada Tergugat I telah lunas;

13.2. Dengan dijualnya jaminan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat II dibawah limit harga sebesar Rp. 251.000.000,- (dua ratus lima puluh satu juta rupiah) apalagi kemudian dikembalikannya uang hasil lelang jaminan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut;

14. Bahwa, kemudian dalam syarat-syarat lelang juga telah ditentukan antara lain bahwa *“obyek lelang tersebut dijual lelang dengan kondisi apa adanya dan kepada peserta lelang dianggap telah mengetahui/memahami kondisi obyek lelang”* sehingga seharusnya Tergugat I tidak mengembalikan uang hasil lelang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat II;

15. Bahwa, oleh karena pelaksanaan lelang tersebut cacat hukum yaitu *“pada lelang pertama yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat II telah ditentukan limit harga jaminan oleh Turut Tergugat I sebesar Rp. 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) akan tetapi tidak laku terjual dan kemudian terhadap jaminan tersebut oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat II dilakukan lelang kedua dan laku terjual dengan harga sebesar Rp. 251.000.000,- (dua ratus lima puluh satu juta rupiah) dengan Pemenang Lelang Tergugat II”*;

16. Bahwa, kemudian Tergugat II mendaftarkan untuk peralihan hak kepada Turut Tergugat III dan selanjutnya terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) atas barang jaminan tersebut menjadi Nama Pemegang Hak Tergugat II;

17. Bahwa, sehingga Turut Tergugat III berkewajiban untuk mengembalikan Nama Pemegang Hak terhadap barang jaminan tersebut sebagaimana keadaan semula (sebelum dilaksanakan lelang) Nama Pemegang Hak Tergugat I;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana para Penggugat uraikan di atas, sudilah kiranya Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Tulungagung berkenan untuk memerintahkan memanggil kedua belah pihak guna diperiksa

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Tlg

#### 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

kebenaran gugatan para Penggugat dan selanjutnya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menetapkan bahwa sebidang tanah pekarangan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1467, Surat Ukur Nomor 000290/ Batangsaren/2003, tanggal 15 Juli 2003, Seluas 168 M2, Nama Pemegang Hak Edy Siswanto (Tergugat I) terletak di Desa Batangsaren, Kecamatan Kauman, Kabupaten Tulungagung, dengan batas-batas sebelah :
  - Utara : Jalan Raya;
  - Timur : Tanah Sumidi;
  - Selatan : Tanah Sumidi;
  - Barat : Tanah Edy Siswanto;adalah sebagai jaminan dari Para Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana dalam Akta Perjanjian Fasilitas Pembiayaan Rekening Koran Musyarakah Nomor 267, tanggal 10 April 2008 juncto Addendum Nomor 28, tanggal 27 Mei 2009, yang dibuat dihadapan Notaris Tisnawati, S.H.;
3. Menetapkan harga limit lelang jaminan berupa sebidang tanah pekarangan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1467, Surat Ukur Nomor 000290/ Batangsaren/2003, tanggal 15 Juli 2003, Seluas 168 M2, Nama Pemegang Hak Edy Siswanto (Tergugat I) terletak di Desa Batangsaren, Kecamatan Kauman, Kabupaten Tulungagung, dengan batas-batas sebelah :
  - Utara : Jalan Raya;
  - Timur : Tanah Sumidi;
  - Selatan : Tanah Sumidi;
  - Barat : Tanah Edy Siswanto;adalah sebesar Rp. 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) sebagaimana ditetapkan oleh Turut Tergugat I;
4. Menetapkan bahwa penjualan lelang terhadap jaminan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat II dengan harga sebesar Rp. 251.000.000,- (dua ratus lima puluh satu juta rupiah) tersebut adalah tidak sesuai dengan limit harga yang ditentukan oleh Turut Tergugat I;
5. Menetapkan bahwa tindakan/perbuatan Tergugat I yang telah menjual lelang terhadap jaminan dengan harga dibawah limit yang telah ditentukan oleh Turut Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan bahwa akibat tindakan/perbuatan Tergugat I sebagaimana petitum empat (4) tersebut telah merugikan para Penggugat;
7. Menetapkan bahwa penjualan lelang terhadap jaminan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat II tersebut batal demi hukum;
8. Menetapkan bahwa tindakan/perbuatan Tergugat I yang telah mengembalikan uang hasil lelang terhadap jaminan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Tlg

#### 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

9. Menyatakan bahwa akibat tindakan/perbuatan Tergugat I sebagaimana petitum tujuh (7) tersebut telah merugikan para Penggugat;
10. Menghukum Turut Tergugat III untuk mengembalikan Nama Pemegang Hak atas jaminan tersebut sebagaimana keadaan semula (sebelum dilaksanakan lelang) yaitu Tergugat I;

Atau : Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat III masing-masing menghadap kuasanya tersebut, untuk Tergugat II menghadap sendiri, sedangkan untuk Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr.Yudi Eka Putra, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tulungagung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Desember 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 30 Desember 2019 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- I. Pengadilan Negeri Tulungagung Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini (*Kompetensi Absolut*) :

Bahwa Tergugat I adalah Bank Syariah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dan hubungan hukum antara Tergugat I selaku Bank dengan Para Penggugat selaku Nasabah sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Fasilitas Pembiayaan Rekening Koran Musyarakah No. 26 tertanggal 10 April 2008 yang dibuat dihadapan Notaris. Tisnawati, S.H. ("Akta Perjanjian Pembiayaan RK Musyarakah No. 26"). Dan tentang Penyelesaian Sengketa adalah sebagaimana di atur dalam :

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Tlg

#### 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

1. Pasal 55 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Jo Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 yang intinya menyatakan bahwa penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama;
2. Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang menyatakan 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. *Infak;*
  - h. *Shadaqah; dan*
  - i. *Ekonomi syariah."*
3. Penjelasan angka 49 huruf (i) UU No. 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang menyatakan sebagai berikut:  
*"Yang dimaksud dengan "ekonomi syar'iah" adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syar'iah, 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*
  - k. *bisnis syari'ah"*

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Tlg

#### 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

Dan sebagaimana disampaikan juga oleh Para Penggugat pada nomor 11 Gugatan bahwa dalam perkara yang sama sedang dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Agama Kediri sebagaimana dalam Perkara No. 0437/Pdt.G/2019/PA.Kdr yang diajukan oleh Tergugat I selaku Penggugat.

Dengan demikian Pengadilan Negeri Tulungagung tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara ini.

Dan mengacu pada Pasal 136 HIR, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memberikan Putusan Sela terhadap perkara ini.

## II. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) :

Bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya mendasarkan pada adanya:

- Perjanjian Fasilitas Pembiayaan Rekening Koran Musyarakah No. 26 tertanggal 10 April 2008 yang dibuat dihadapan Notaris. TISNAWATI, S.H.
- Agunan/Jaminan berupa Tanah pekarangan yang terletak di Desa Batangsaren, Kecamatan Kauman, Kabupaten Tulungagung, propinsi Jawa Timur berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1467/Batangsaren tertanggal 29 Desember 2003, Surat Ukur No. 00020/Batangsaren/2003 tertanggal 15 Juli 2003, seluas 168 m2 (seratus enam puluh delapan meter persegi), an. EDY SISWANTO (Penggugat I) ("SHM 1467/Batangsaren") berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No.917/2008 tertanggal 5 Juni 2008 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung ("SHT No. 917/2008") (*vide* nomor 1 Gugatan);
- Salinan Keputusan Bupati Tulungagung No. 186 Tahun 2006 tentang Pemberian Izin Untuk Mendirikan tertanggal Bangunan Izin Mendirikan Bangunan atas nama fERGGUAT I tertanggal 12 September 2006 yang ditebitkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Permukiman dan Prasarana Wiayah Kabupaten Tulungagung ("IMB tanggal 12 September 2006")

Sementara Para Penggugat dalam Gugatannya tidak menyertakan Notaris TISNAWATI, SH, Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung dan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Permukiman dan Prasarana Wiayah Kabupaten Tulungagung selaku pihak dalam perkara ini.

Dengan demikian Gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak, dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang tidak dapat diterima.

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Tlg

### 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

Sebagaimana ditegaskan pula dalam Yurisprudensi MARI No. 201 K/Sip/1974 tertanggal 28 Januari 1976. yang menyatakan bahwa : *"Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima"*.

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat dalam Gugatan, terkecuali apa yang diakui oleh Tergugat I secara tegas dan tertulis.
2. Bahwa seluruh dalil yang telah Tergugat I kemukakan dalam Eksepsi, mohon kiranya dinyatakan termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini.
3. Bahwa sebagaimana diakui pula oleh Para Penggugat adalah Nasabah pada Tergugat I selaku Bank, dengan Jaminan/Agunan berupa SHM 1467/Batangsaren, berdasarkan:
  - Akta Perjanjian Pembiayaan RK Musyarakah No. 26.
  - SHT No. 917/2008.
4. Bahwa ternyata dalam pelaksanaannya Para Penggugat telah Cidera Janji terhadap Tergugat I, dan hal tersebut diakui pula oleh Para Penggugat pada posita nomor 3 Gugatan, dan tentang Cidera Janji adalah sebagaimana disepakati oleh Para Penggugat pada Pasal 9.1 huruf a pada Akta Perianjian Pembiayaan RK Musyarakah No. 26. yang menyatakan :

*"Tidak Membayar:*

- *Nasabah lalai atau tidak membayarkan jumlah kewajiban pembayaran Kewajibannya sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah jatuh tempo dan wajib dibayar kepada Bank atau jumlah-jumlah lain yang harus dibayar berdasarkan Perjanjian ini atau dokumen-dokumen lain yang dibuat berdasarkan Perjanjian ini."*

Dan meskipun tergugat I telah menempuh upaya penyelesaian secara musyawarah, termasuk diantaranya dengan memberikan Surat Peringatan kepada Para Penggugat, ternyata Para Penggugat tetap tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I.

5. Bahwa karena tidak ada kepastian dari Para Penggugat untuk menyelesaikan sisa kewajibannya kepada Tergugat I, maka dengan terpaksa Tergugat I menempuh penyelesaian melalui Lelang Eksekusi terhadap Jaminan/Agunan berupa SHM 1467/Batangsaren dari Para Penggugat sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 940/2016

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Tlg

### 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

tertanggal 22 Desember 2016 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang ("Risalah Lelang No. 940/2016"), dengan mendasarkan antara lain pada :

- UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Denaan Tanah, antara lain dalam :
  - Pasal 6. yang menyatakan : *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*.
  - Pasal 14 ayat (3). yang, menyatakan : *Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotek sepanjang mengenai hak atas tanah."*
  - Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

6. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat pada nomor 4 s/d 15 Gugatan yang intinya menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjual Agunan/Jaminan berupa SHM 1467/Batangsaren sebesar Rp. 251.000.000,- (dua ratus lima puluh satu juta rupiah) dengan Pembeli Lelang Tergugat II, tetapi kemudian Tergugat I mengembalikan harga lelang kepada Tergugat II sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) adalah dalil-dalil yang memutabailkan fakta, tidak berdasar dan sudah seharusnya ditolak.

6.1. Bahwa permasalahan tersebut timbul bermula pada saat Para Penggugat hendak mengajukan pembiayaan pada Tergugat I sebagaimana dalam Akta Perjanjian Pembiayaan RK Musyarakah No. 26 dengan Agunan/Jaminan berupa SHM No. 1467/Batangsaren, dimana Penggugat pada saat diminta untuk menunjukkan Agunan/Jaminan SHM No. 1467/Batangsaren Para Penggugat telah menunjukkan lokasi yang tidak benar kepada Tergugat i, yaitu menunjukkan lokasi Tanah miliknya yang lain berupa SHM No. 1457/Batangsarem yang letaknya bersebelahan dengan SHM No.

Halaman 11 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Tlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1476/Batangwaren dan sudah terdapat bangunan diatasnya disertai dengan :

- Salinan Keputusan Bupati Tulungagung No. 186 Tahun 2006 tentang Pemberian Izin Untuk Mendirikan tertanggal Bangunan Izin Mendirikan Bangunan atas nama Tergugat I tertanggal 12 September 2006 ("IMB tanggal 12 September 2006"), yang ternyata IMB tanggal 12 September 2006 adalah asset milik Penggugat yang lain berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Desa Batangwaren, Kecamatan Kauman, Kabupaten Tulungagung, propinsi Jawa Timur berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1457/Batangwaren, Surat Ukur No. 00020/Batangwaren/2003, atas nama EDY SISWANTO (Tergugat I) ("SHM No. 1457/Batangwaren") yang letaknya bersebelahan dengan SHM No. 1467/Batangwaren.
- Surat Pernyataan dari Para Penggugat tertanggal 27 Mei 2009 yang dilegalisir oleh Notaris TISNAWATI, SH ("Surat Pernyataan tanggal 27 Mei 2009").

6.2. Bahwa ternyata Para Penggugat dalam pelaksanaan Akta Perjanjian Pembiayaan RK Musyarakah No. 26, Tergugat I juga telah Cidera Janji. Meskipun demikian Penggugat tetap mengupayakan penyelesaian secara musyawarah hingga menyampaikan peringatan kepada Tergugat I, tetapi Tergugat I tetap tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Para Penggugat, dan hingga bula Desember 2016 Tergugat I tidak juga menyelesaikan kewajibannya kepada Para Penggugat dan masih memiliki kewajiban kepada Para Penggugat sebesar Rp. 598.841.902,- (lima ratus sembilan puluh delapan juta delapan ratus empat puluh satu ribu sembilan ratus dua rupiah), dengan rincian sebagai berikut:.

- Sisa Kewajiban Pokok Rp. 473.193.270,-
- Tunggalan Margin Rp. 125.648.632,- (+
- Total Rp. 598.841.902,-

6.3. Bahwa karena Para Penggugat tetap tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, maka dengan terpaksa Tergugat I menempuh penyelesaian melalui Lelang Eksekusi atas SHM No. 1467/Batangwaren.

Dan untuk keperluan tersebut maka sebelum Para Penggugat mengajukan permohonan Lelang Eksekusi adalah dengan menilai

Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Tlg

#### 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

kembali Agunan/Jaminan SHM No. 1467/Batangsaren dengan menggunakan jasa Tergugat III selaku Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), dan ternyata Tergugat I kembali menunjukkan lokasi yang tidak benar dengan menunjukkan lokasi Tanah miliknya yang lain yang letaknya bersebelahan dengan SHM No. 1467/Batangsaren dan sudah terdapat bangunan diatasnya.

- 6.4. Bahwa berdasarkan hasil penilaian Turut Tergugat I tersebut kemudian dijadikan dasar bagi Tergugat I untuk mengajukan Lelang Eksekusi melalui Turut Tergugat II (KPKNL Malang) dengan limit lelang yaitu seharga Rp. 250.000. 000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), yang kemudian atas SHM No. 1467/Batangsaren telah laku terbeli oleh Pembeli Lelang dengan harga Rp. 251.000. 000,- (dua ratus lima puluh satu juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 943/2016.
- 6.5. Bahwa pada saat Pemenang Lelang akan menguasai fisik SHM No. 1467/Batangseran ternyata SHM No. 1467/Batangseran hanya berupa Tanah Pekarangan (tidak ada bangunan), sehingga Pemenang Lelang keberatan terhadap Tergugat I atas Agunan/Jaminan SHM No. 1467/Batangsaren yang dibelinya melalui lelang tersebut dan meminta ganti rugi kepada Tergugat I, yang pada akhirnya Tergugat I harus mengembalikan sebagian harga pembelian kepada Pemenang Lelang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Perdamaian tertanggal 20 Oktober 2017.
- 6.6. Bahwa karena penilaian terhadap Agunan/Jaminan berupa SHM No. 1647/Batangsaren didasarkan pada keterangan yang tidak benar dari Para Penggugat, maka dapat dipastikan bahwa hasil penilaian atas SHM No. 1647/Batangsaren adalah tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, dan limit lelang yang digunakan Tergugat I pada lelang pertama sebesar Rp. 500.000. 000,- (lima ratus juta rupiah) dan pada lelang kedua sebesar Rp. 250.000. 000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) menjadi terlalu tinggi dan tidak relevan karena ternyata Agunan/Jaminan SHM No. 1647/Batangsaren hanya berupa tanah pekarangan dan tidak ada bangunannya.

## DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tetap berpegang pada seluruh dalil dan apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi maupun

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Tlg





dalam Pokok Perkara, mohon kiranya dinyatakan telah termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan Rekonvensi;

2. Bahwa apa yang telah Penggugat Rekonvensi uraikan pada nomor 6.1. s/d 6.6. Dalam Konvensi, maka terbukti Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat Rekonvensi selaku Bank, dan telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara : *"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut";*
3. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum dari Para Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi selaku Bank telah mengalami kerugian Materiil maupun Immateriil yang apabila diperhitungkan adalah sebesar Rp. 2.557.881.902,- (dua milyar lima ratus lima puluh tujuh juta delapan ratus delapan puluh satu ribu sembilan ratus dua rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
  - 3.1. Kerugian Materiil sebesar Rp. 557.881.902,- (lima ratus lima puluh tujuh juta delapan ratus delapan puluh satu ribu sembilan ratus dua rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
    - Sisa Kewajiban Tergugat I setelah adanya Penerimaan Hasil Bersih Lelang :
      - Sisa Kewajiban (Pokok + Margin) Rp. 598.841.902,-
      - Penerimaan Hasil Bersih lelang Rp. 240.960.000,- (-)
      - Total Rp. 357.881.902,-
    - Sisa Kewajiban Tergugat I setelah adanya Penerimaan Hasil Bersih Lelang dan adanya Pengembalian sebagian Penerimaan Hasil Bersih Lelang kepada Pemenang Lelang:
      - Sisa Kewajiban Tergugat I setelah adanya Penerimaan Hasil Bersih Lelang Rp. 357.881.902.\*-
      - Pengembalian sebagian Hasil Bersih Lelang kepada Pembeli Lelang Rp. 200.000.000,- (+)
      - Total Rp. 557.881.902,-
  - 3.2. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) karena telah membawa nama baik Penggugat Rekonvensi baik secara pribadi maupun organisasi.
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi mengkhawatirkan tidak terdapatnya itikad baik dari Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi dimaksud, maka

Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Tlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cukup beralasan bagi Penggugat Rekonvensi untuk memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan membuat Penetapan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas aset Para Tergugat Rekonvensi berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Desa Batangsaren, Kecamatan Kauman, Kabupaten Tulungagung, Propinsi Jawa Timur berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1457/Batangsaren, Surat Ukur No. 00020/Batangsaren/2003, atas nama EDY SISWANTO (Tergugat I Rekonvensi).

5. Bahwa Penggugat Rekonvensi mengkhawatirkan tidak terdapatnya itikad baik dari Para Tergugat Rekonvensi, maka cukup beralasan pula bagi Penggugat Rekonvensi untuk memohon kepada Majelis Hakim agar Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng dihukum untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) kepada Para Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari dihitung 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini dibacakan oleh Majelis Hakim yang mengadili perkara ini sampai dengan Para Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan ini.
6. Bahwa karena Gugatan Penggugat Rekonvensi ini didasarkan pada alasan-alasan serta didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, maka Penggugat Rekonvensi memohon Majelis Hakim agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun terdapat upaya Verzet, Banding maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*).

## DALAM KONVENSI:

### DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tulungagung Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini.
3. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

### DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi Materiil dan Immateriil kepada Penggugat Rekonvensi yang seluruhnya sebesar

Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Tlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 2.557.881.902,- (dua milyar lima ratus lima puluh tujuh juta delapan ratus delapan puluh satu ribu sembilan ratus dua rupiah).

4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas aset milik Para Tergugat Rekonvensi berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Desa Batangsaren, Kecamatan Kauman, Kabupaten Tulungagung, propinsi Jawa Timur berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1457/Batangsaren, Surat Ukur No. 00020/Batangsaren/2003, atas nama EDY SISWANTO (Tergugat I Rekonvensi).
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari terhitung 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini dibacakan oleh Majelis Hakim yang mengadili perkara ini sampai dengan Para Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan ini.
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun terdapat upaya Verzet, Banding maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*).
7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban secara lisan pada persidangan tanggal 30 Desember 2019 yang pada pokoknya menolak gugatan yang diajukan oleh Kuasa Para Penggugat dengan alasan karena gugatan tidak sesuai yang dikehendaki oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat III memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 30 Desember 2019 pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Gugatan salah alamat (*error in persona*). Penggugat dalam gugatan telah menyebutkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung sebagai Turut Tergugat III, yang seharusnya Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung:
  - Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Pasal 3 huruf a adalah Kerja Kementerian Agraria dan Tata

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Tlg



Ruang/Badan Pertanahan Nasional: “perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan keagrariaan/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang, dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang dan tanah.”;

- Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Pasal 30 dan Pasal 31 tugas dan fungsi Kantor Pertanahan antara lain adalah: “Pelaksanaan penetapan hak, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat.”;

Dengan demikian jelaslah Kantor Pertanahan merupakan kepanjangan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang berada di daerah salah satu tugas dan fungsinya adalah menerbitkan sertifikat hak atas tanah (pendaftaran tanah). Tugas menerbitkan sertifikat hak atas tanah bukan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional sehingga pertanggungjawaban hukumnya terhadap penerbitan sertifikat hak atas tanah melekat pada Kantor Pertanahan bukan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Oleh karena itu maka sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima.

2. Gugatan Penggugat kabur, Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) yang mendasari gugatan Penggugat sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil. Gugatan Penggugat bukan merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tetapi hanya gugatan perkara wanprestasi antara Penggugat dengan Turut Tergugat I. Oleh karena itu maka sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau tidak atau tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat III mohon agar segala apa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara.
2. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung dalam melaksanakan proses pencatatan hak tanggungan dan penerbitan sertifikat Hak Tanggungan dengan pemegang hak tanggungan PT Bank Syariah Mega Indonesia berkedudukan di Jakarta sesuai dengan peraturan yang berlaku. Demikian juga pencatatan peralihan hak atas tanah SHM No.1467/Desa Batangsaren menjadi atas nama SUDARTO berdasarkan Lelang juga telah



sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pada dasarnya hal tersebut adalah bagian dari proses pendaftaran tanah yang secara teknis dan yuridis telah memenuhi persyaratan dan sudah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:

- a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana kami uraikan di atas, mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tulungagung terhadap Perkara Nomor: 49/Pdt.G/2019/PN.Tlg untuk memutus perkara ini sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat III seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul atau apabila yang terhormat Majelis Hakim mempunyai pertimbangan lain, maka Turut Tergugat III memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak memberikan jawaban sehingga dianggap telah melepaskan haknya meskipun kepadanya telah diberikan hak untuk itu;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban tersebut Para Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 06 Januari 2020 dan terhadap Replik tersebut Tergugat I dan Turut Tergugat III masing-masing telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 13 Januari 2020, sedangkan Tergugat II telah mengajukan Duplik secara lisan pada persidangan tertanggal 13 Januari 2020;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam surat jawabannya, Tergugat I telah mengajukan eksepsi antara lain tentang kewenangan mengadili (kompetensi absolut), maka sesuai dengan ketentuan Pasal 136 HIR, Majelis





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim harus memutuskan terlebih dahulu eksepsi tersebut melalui Putusan Sela;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan Tergugat I yang telah menjual jaminan berupa sebidang tanah pekarangan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1467, Surat Ukur Nomor 000290/Batangsaren/2003, tanggal 15 Juli 2003, Seluas 168 M2, terletak di Desa Batangsaren, Kecamatan Kauman, Kabupaten Tulungagung, sebagaimana dalam Akta Perjanjian Fasilitas Pembiayaan Rekening Koran Musyarakah Nomor 267, tanggal 10 April 2008 *juncto* Addendum Nomor 28, tanggal 27 Mei 2009 melalui lelang dengan harga di bawah batas yang telah ditentukan dan perbuatan Tergugat I yang telah mengembalikan uang hasil lelang terhadap jaminan tersebut kepada Tergugat II, agar ditetapkan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Pengadilan Negeri Tulungagung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini karena penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama;
2. Gugatan para penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menyertakan Notaris Tisnawati, S.H., Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung dan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Prasarana Wilayah Kabupaten Tulungagung selaku pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) maka berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR, Pengadilan *cq.* Majelis Hakim harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum,

Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Tlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, dan lingkungan peradilan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman tersebut merupakan landasan sistem peradilan negara di Indonesia yang dibagi berdasarkan yurisdiksi atau kewenangan mengadili pada masing-masing lingkungan peradilan yang bersifat mutlak (absolut) sesuai dengan permasalahan pokok dan jenis serta sifat perkara yang dilimpahkan undang-undang kepadanya. Sehingga jenis perkara tertentu yang merupakan kewenangan satu lingkungan peradilan secara mutlak tidak dapat diperiksa oleh lingkungan peradilan lain;

Menimbang, bahwa untuk menentukan kewenangan mengadili (kompetensi absolut) suatu lembaga peradilan maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu menguraikan tugas dan kewenangan masing-masing lembaga peradilan, baik peradilan umum maupun peradilan agama sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf a jo. Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004, dan terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, bahwa Kekuasaan Kehakiman di lingkungan Peradilan Umum dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri yang bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf a jo. Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, dan terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama, bahwa Kekuasaan Kehakiman di lingkungan Peradilan Agama dilaksanakan oleh Pengadilan Agama yang bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam dalam bidang: perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqoh, dan ekonomi syariah;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama, penyelesaian sengketa tidak hanya dibatasi di bidang perbankan syariah, melainkan juga di bidang ekonomi syariah lainnya. Selanjutnya, yang dimaksud dengan ekonomi syariah dalam penjelasan pasal tersebut adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, antara lain: bank syariah, lembaga

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Tlg

#### 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)



keuangan mikro syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksa dana syariah, obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, pegadaian syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah dan bisnis syariah;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang dimaksud dengan perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Perbankan Syariah, penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama;

Menimbang, bahwa setelah mencermati pokok-pokok gugatan Para Penggugat dan Jawaban serta Eksepsi Turut Tergugat I telah ternyata tidak disangkal dan harus dinyatakan benar bahwa Para Penggugat berkedudukan sebagai nasabah dari Tergugat I yang merupakan lembaga Perbankan Syariah. Keduanya saling terikat hubungan hukum dalam ruang lingkup ekonomi syariah, yaitu perjanjian pembiayaan syariah sebagaimana tertulis dalam Akta Perjanjian Fasilitas Pembiayaan Rekening Koran Musyarakah Nomor 267, tanggal 10 April 2008 *jo* Addendum Nomor 28 tanggal 27 Mei 2009 yang dibuat di hadapan Notaris Tisnawati, S.H., dengan jaminan sebidang tanah pekarangan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1467, Surat Ukur Nomor 000290/Batangsaren/2003, tanggal 15 Juli 2003, Seluas 168 M2, Nama Pemegang Hak Edy Siswanto yang terletak di Desa Batangsaren, Kecamatan Kauman, Kabupaten Tulungagung;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I merupakan lembaga Perbankan Syariah dan dengan memperhatikan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I tersebut di atas, maka berlaku ketentuan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatur bahwa penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) beralasan sehingga harus dikabulkan dan dengan demikian Pengadilan Negeri Tulungagung tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;



Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) dikabulkan, maka eksepsi lainnya yang diajukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat III tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dikabulkan, maka Para Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, Pasal 18 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 3 ayat (1) huruf a *jo.* Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004, dan terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Pasal 3 ayat (1) huruf a *jo.* Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, dan terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama, Pasal 1 angka 1 *jo.* Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I terkait kewenangan mengadili;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tulungagung tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.393.000,00 (satu juta tiga ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tulungagung, pada hari Senin, tanggal 20 Januari 2020, oleh kami, Afit Rufiadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yuri Adriansyah, S.H., dan Sri Peni Yudawati, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tulungagung Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Tlg tanggal 25 Oktober 2019, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh: Astutik, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tulungagung dan dihadiri oleh Kuasa Tergugat I, Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat III akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Para Penggugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II maupun Kuasanya.

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Tlg



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

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Yuri Adriansyah, S.H.

Afit Rufiadi, S.H., M.H.

Sri Peni Yudawati, S.H.

Panitera Pengganti,

Astutik, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Daftar	Rp 30.000,00;
2. ATK	Rp 50.000,00;
3. PNBP	Rp 40.000,00;
4. Sumpah	Rp - ;
5. Panggilan	Rp 1.257.000,00;
6. Sita	Rp - ;
7. Redaksi	Rp 10.000,00;
8. Materai	Rp 6.000,00;
Jumlah	Rp 1.393.000,00;

(satu juta tiga ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah);