



PUTUSAN

Nomor 629 K/Ag/2017

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata agama pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **DEWI VITRIANI;**
2. **SAI'IN;**
3. **SABARTONO;**
4. **ROEKIJATI**, Nomor 1 sampai dengan Nomor 4 bertempat tinggal di Jalan Karangrejo Sawah 7/29, Surabaya;
Dalam hal ini memberi kuasa kepada ISYA JULIANTO, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Citarum Nomor 01, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2017, Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

melawan:

1. **PT BANK SYARIAH MEGA INDONESIA, Unit Mega Mitra Syariah Gedangan**, berkedudukan di Jalan Waspada, pertokoan Mega Semut Blok C-5-6, Kelurahan Bongkaran, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya;
2. **ARIEF HIDAJAT, S.H., M.Si.**, Notaris, berkantor Jalan Ketintang Permai di Komplek Puri Kencana Karah Kav A4-A5, Wonokromo, Surabaya;
3. **ARIYANI, S.H.**, Notaris, berkantor Jalan Ngagel Timur Nomor 11 Surabaya;
Nomor II-III, dalam hal ini memberi kuasa kepada SUGENG HERMAWAN, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Gembong DKA II Nomor 135, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juni 2017;
4. **PEMERINTAH RI C.Q. DEPARTEMEN KEUANGAN C.Q. DIREKTUR PENGELOLAAN KEKAYAAN NEGARA DAN SISTEM INFORMASI C.Q. KEPALA KANWIL DJKN JAWA TIMUR C.Q. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KPKNL SURABAYA**, berkedudukan di Jalan

Hal. 1 dari 25 hal. Putusan Nomor 629 K/Ag/2017



Indrapura Nomor 5 Surabaya, dalam hal ini diwakili oleh SAIFUL HADI, S.H., M.Hum. dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Juni 2015 dan Surat Izin Khusus tanggal 16 November 2015;

5. NANI ROKHANI, S.H., bertempat tinggal di Rungkut Menanggal Harapan Blok Z-01 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada WIDIA ARI SUSANTI, S.H.I., M.H.I., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juni 2015;

6. KANTOR PERTANAHAN SURABAYA I, berkedudukan di Jalan Taman Puspa Raya D-10, Surabaya;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat telah menggugat Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Agama Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Pada awalnya Penggugat I adalah nasabah kredit Bank Danamon dan Bank Panin dalam sebuah perjanjian kredit usaha yang bersifat konvensional (bukan syariah), di mana dalam kredit tersebut menggunakan jaminan sertifikat tanah milik Penggugat III yang diperoleh ketika masa perkawinan dengan Penggugat IV;
2. Bahwa pada sekitar bulan Juli tahun 2008, seorang *sales marketing* dari Tergugat I berkunjung ke rumah Para Penggugat untuk menawarkan kredit usaha yang bersifat syariah dengan keunggulan lebih sesuai syar'i dan menghindari dosa riba sehingga usaha lebih berkah;
3. Bank Syariah, sebagai muslim yang mengharapkan keridhoan Allah dalam setiap amaliahnya Para Penggugat menyambut baik tawaran tersebut apalagi Tergugat I bersedia melakukan *take over* (pengambilalihan) sisa utang Para Penggugat di Bank Danamon dan di Bank Panin;
4. Bahwa kemudian dilakukan survei usaha Penggugat I dan jaminan milik Penggugat III yang diperoleh semasa perkawinan dengan Penggugat IV untuk dijadikan bahan analisa pemberian kredit, dari survei tersebut Tergugat I menyetujui kredit usaha Penggugat I, dan disepakati secara lisan mengenai jumlah kredit sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan angsuran perbulan sejumlah Rp6.666.666,00 (enam juta

Hal. 2 dari 25 hal. Putusan Nomor 629 K/Ag/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah)
dalam jangka waktu 60 (enam puluh) bulan;

5. Bahwa pada tanggal 14 Agustus 2008 Tergugat I telah memberikan dana talangan untuk pembiayaan kredit di Bank Danamon dan dan Bank Panin senilai Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah), dan pada tanggal 15 Agustus 2008 Penggugat I telah dibayarkan ke Bank Danamon sejumlah Rp84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah), lalu dibayarkan ke Bank Panin sejumlah Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah);
6. Bahwa setelah mendapatkan jaminan yang sebelumnya berada di Bank Danamon dan Bank Panin, maka pada tanggal 22 Agustus 2008 kredit usaha tersebut ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat I di hadapan Tergugat II;
7. Bahwa perjanjian di atas secara redaksional ditentukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Para Penggugat dikondisikan hanya menandatangani perjanjian tanpa diberi waktu untuk mempelajari secara cukup dan tidak pernah pula diberikan turunan akta perjanjian tersebut;
8. Bahwa walaupun Para Penggugat merasa ada kejanggalan di dalam perjanjian tersebut khususnya klasifikasi kredit yang diterima berupa kredit konsumen, namun Para Penggugat tetap percaya dan berprasangka baik atas maksud dan tujuan dari pihak Tergugat I dan Penggugat I senantiasa memenuhi kewajibannya selaku nasabah;
9. Bahwa karena angsuran yang dibayarkan oleh Penggugat I dipandang lancar maka Para Penggugat mendapatkan penawaran pembiayaan modal lagi dari Tergugat I sehingga dibuat akad Pembiayaan Murabahah II tertanggal 31 Mei 2010 di hadapan Tergugat III;
10. Bahwa di dalam penandatanganan akad Pembiayaan Murabahah II Para Tergugat mengalami lagi apa yang terjadi sebagaimana dalam posita angka 7 di mana Para Penggugat hanya diarahkan menandatangani akad perjanjian untuk syarat pencairan, namun isi detailnya Para Penggugat tidak seberapa paham;
11. Bahwa pada akhir tahun 2012 beberapa tagihan Penggugat I ke para agen pemasaran usahanya mengalami kendala, sehingga berdampak pada kemampuan Penggugat I melunasi angsuran kredit ke Tergugat I juga mengalami kendala pembayaran;
12. Bahwa Penggugat I telah melakukan pengajuan *rescheduling* atau penjadwalan utang pembayaran karena masalah ekonomi yang dialaminya;

Hal. 3 dari 25 hal. Putusan Nomor 629 K/Ag/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa awalnya Tergugat I menyetujui dengan catatan Penggugat I melakukan pembayaran kekurangan angsuran agar tidak terlalu banyak tunggakan, dan telah dibayarkan kepada Tergugat I uang sejumlah Rp14.600.000,00 (empat belas juta enam ratus ribu rupiah) yang didapatkan dari pinjaman ke beberapa teman;
14. Bahwa Tergugat I ternyata ingkar terhadap janji penjadwalan ulang tersebut dengan alasan ditolak oleh pihak Jakarta, yang lebih mengherankan lagi karenanya jaminan utang Penggugat I akan dilelang bila tidak segera melunasi;
15. Bahwa ketika dalam proses melakukan pelunasan, Penggugat III sakit sehingga konsentrasi Penggugat I untuk menyelesaikan utang dengan Tergugat I menjadi tertunda, dan ketika dalam masa sulit itulah Tergugat I mendapatkan pemberitahuan lelang dari Tergugat IV yang menyatakan bahwa jaminan atas nama Penggugat III berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2348/Kelurahan Wonokromo, Gambar Situasi Nomor 89/1995, tertanggal 5 Januari tahun 1995, yang terletak di Jalan Karangrejo Sawah VII/29 Surabaya;
16. Bahwa terkait pemberitahuan lelang tersebut pihak Penggugat I berusaha mencegahnya, namun Tergugat I mendapatkan info bahwa jaminan atas nama Penggugat III yang berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2348/Kelurahan Wonokromo, Gambar Situasi Nomor 89/1995, tertanggal 5 Januari tahun 1995, yang terletak di Jalan Karangrejo Sawah VII/29 Surabaya tersebut telah terjual, dengan pembeli Tergugat V;
17. Bahwa Tergugat V jelas-jelas bukanlah pembeli yang baik, karena Tergugat V sudah mengetahui bahwa rumah di Karangrejo Sawah VII/29 Surabaya tersebut masih dalam sengketa, atau setidaknya rumah tersebut masih dikuasai oleh Para Penggugat, sehingga sudah sepatutnya untuk melakukan klarifikasi perihal rumah tersebut kepada yang menempatinnya;
18. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II menanyakan apa alasannya hingga jaminan utang tersebut harus di lelang, dan oleh Tergugat I baru Penggugat I dan Penggugat II ditunjukkan fotokopi perjanjian yang dulu pernah ditandatangani;
19. Bahwa isi perjanjian I pokok-pokoknya adalah sebagai berikut:
 - a. Nama perjanjian adalah Perjanjian Pembiayaan Murabahah;
 - b. Kegunaan pembiayaan untuk *take over* dan modal kerja. (Pasal 2);
 - c. Besar fasilitas pembiayaan yang diperoleh Penggugat I sejumlah Rp250.000,000,00 (dua ratus lima puluh juta);

Hal. 4 dari 25 hal. Putusan Nomor 629 K/Ag/2017



- d. Margin keuntungan yang diperoleh Tergugat I sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- e. Total kewajiban yang harus dibayar oleh Tergugat menjadi Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- f. Jangka waktu kredit 60 (enam puluh) bulan;
- g. Sehingga angsuran yang harus dibayar oleh Penggugat I sejumlah: Rp400.000.000,00 : 60 bulan = Rp6.666,666,00 (enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) yang harus dibayar setiap tanggal 25, dan apabila terlambat dikenakan denda sejumlah 4% dari nilai angsuran;
- h. Jaminan berupa:
 - Sertifikat sebuah bangunan rumah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2348/Kelurahan Wonokromo, Gambar Situasi Nomor 89/1995, tertanggal 5 Januari tahun 1995, yang terletak Karangrejo Sawah VII/29 Surabaya. Yang sertifikat tersebut dibebani hak tanggungan sejumlah Rp215.000.000,00 (sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 11/Desa Wringinanom, Gambar Situasi Nomor tertanggal 18 November 1981, Luas 474 meter persegi, yang terletak di Jalan Krajan III/53A, Desa Wringinanom, Kecamatan Wringinanom, Kabupaten Gresik disertai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), yang sertifikat tersebut dibebani hak tanggungan sejumlah Rp97.500.000,00 (sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- i. Penyelesaian sengketa
 - Melalui musyawarah mufakat;
 - Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional;

20. Bahwa Perjanjian II tertanggal 31 Mei 2010, dengan pokok-pokok perjanjian sebagai berikut:

- a. Nama perjanjian adalah Akad Pembiayaan Murabahah II;
- b. Sisa utang perjanjian Murabah I sejumlah Rp189.197.381,00 (seratus delapan puluh sembilan juta seratus sembilan puluh tujuh ribu tiga ratus delapan puluh satu);
- c. Jangka waktu pelunasan utang tersebut 71 (tujuh puluh satu) bulan;
- d. Tambahan pembiayaan yang diperoleh Tergugat I dalam Akad Murabahah II sejumlah: Rp110.802.619,00 (seratus sepuluh juta delapan ratus dua ribu enam ratus sembilan belas);

Hal. 5 dari 25 hal. Putusan Nomor 629 K/Ag/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. *Margin* keuntungan yang diperoleh Tergugat I sejumlah Rp147.145.894,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- f. Angsuran yang harus dibayar oleh Penggugat I sejumlah Rp3.633,078,00 (tiga juta enam ratus tiga puluh tiga ribu delapan ratus tujuh delapan rupiah) yang harus dibayar setiap tanggal 25, dan apabila terlambat dikenakan denda sejumlah Rp3.422,00 (tiga ribu empat ratus dua puluh dua) per hari;
- g. Jangka waktu kredit 71 (tujuh puluh satu) bulan;
- h. Jaminan berupa:
 - Sertifikat sebuah bangunan rumah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2348/Kelurahan Wonokromo, Gambar Situasi Nomor 89/1995, tertanggal 5 Januari tahun 1995, yang terletak Karangrejo Sawah V11/29 Surabaya yang sertifikat tersebut dibebani hak tanggungan sejumlah Rp215.000.000,00 (sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 11/desa wringin anom, Gambar Situasi Nomor tertanggal 18 November 1981, Luas 474 meter persegi, yang terletak di Jalan Krajan 111/53A, desa Wringinanom, Kecamatan Wringinanom, Kabupate Gresik. Yang sertifikat tersebut dibebani hak tanggungan sejumlah Rp97.500.000 (sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- i. Penyelesaian sengketa:
 - Melalui musyawarah mufakat;
 - Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional;

21. Bahwa melihat detail perjanjian yang ada Para Penggugat merasa dijejek oleh sistem yang dibuat oleh Tergugat I, karena marketing Tergugat I pada awalnya datang untuk menawarkan kredit yang bersifat syariah dengan dalil menghindari bunga bank karena mengandung riba, ternyata justru dijejek dalam perjanjian yang penuh dengan tipu daya;

22. Bahwa dalam fakta di atas Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan melawan Hukum dengan membuat akad kredit usaha dalam sebuah akad murabahah, padahal jelas-jelas kredit tersebut untuk melunasi utang sebelumnya di Bank Danamon dan Bank Panin (*take over*) serta tambahan modal usaha, sebagaimana dalam Pasal 2 perjanjian pembiayaan Murabahah (Murabahah I);

Hal. 6 dari 25 hal. Putusan Nomor 629 K/Ag/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam penjelasan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2000 tentang Perbankan Syariah Pasal 19 huruf d ditegaskan:

Yang dimaksud dengan "akad murabahah" adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Padahal ketentuan mengenai kredit usaha jelas-jelas diatur dengan prinsip mudharabah atau musyarakah, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 huruf c:

Yang dimaksud dengan "akad mudharabah" dalam pembiayaan adalah akad kerja sama suatu usaha antara pihak pertama (malik, shahibul mal, atau bank syariah) yang menyediakan seluruh modal dan pihak kedua (amil, mudharib, atau nasabah) yang bertindak selaku pengelola dana dengan membagi keuntungan usaha sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam akad, sedangkan kerugian ditanggung sepenuhnya oleh bank syariah kecuali jika pihak kedua melakukan kesalahan yang sengaja, lalai atau menyalahi perjanjian;

Yang dimaksud dengan "akad musyarakah" adalah akad kerja sama di antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing;

23. Bahwa dalam fakta di atas Tergugat I dan Tergugat III juga telah melakukan perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan melawan Hukum dengan membuat akad kredit usaha dalam sebuah akad murabahah dengan cara membuat ketentuan fiktif mengenai barang yang dijadikan objek akad pembiayaan Murabahah II yang sebenarnya kredit usaha diubah seolah-olah menjadi pembiayaan pembelian pompa air (Pasal 2), padahal nilai pinjamannya 110.802.619 (seratus sepuluh juta delapan ratus dua ribu enam ratus sembilan belas), yang pompa air itu sampai sekarang Para Penggugat tidak tahu wujudnya, namun dalam akad tersebut dibuat seolah-olah sudah menerima barang tersebut;
24. Bahwa Tergugat I sendiri juga tidak menjalankan komitmen yang disepakati di dalam perjanjian khususnya terkait penyelesaian sengketa yang seharusnya diselesaikan dengan musyawarah atau melalui Badan Syariah Nasional sebagaimana tertuang dalam Pasal 9 Perjanjian Pembiayaan Murabahah dan Pasal 17 Akad Pembiayaan Murabahah II;

Hal. 7 dari 25 hal. Putusan Nomor 629 K/Ag/2017



Bahkan Tergugat I secara sepihak bersama Tergugat IV melakukan lelang jaminan atas nama Penggugat III, yang lebih menyakitkan lagi saat itu Penggugat III mengalami sakit parah .dan rumah itu adalah rumah tinggal beliau, sungguh hal tersebut merupakan perilaku yang jauh dari nilai-nilai syari'ah;

25. Bahwa tindakan Tergugat IV yang melakukan lelang tanpa memeriksa dulu secara detail duduk persoalan hubungan hukum antara Penggugat I dan Tergugat I serta penyelesaian sengketa yang harus dilakukan merupakan perbuatan melawan hukum;

26. Bahwa karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum di dalam membuat dan melaksanakan isi perjanjian, maka mohon agar perjanjian pembiayaan Murabahah Nomor 73 tertanggal 22 Agustus 2008 dan Perjanjian Pembiayaan Murabahah Akad Pembiayaan Murabahah II tertanggal 31 Mei 2010 tersebut mohon dinyatakan batal demi Hukum;

27. Bahwa karena perjanjian tersebut telah dinyatakan batal demi hukum mohon hubungan pinjam meminjam uang antara Penggugat I dan Tergugat I dianggap pinjam meminjam biasa yang secara syari'ah dilarang dikenai bunga, dan dalam hal ini Tergugat I telah memberi pinjaman uang Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 22 Agustus 2008 dan Rp110.802.619,00 (seratus sepuluh juta delapan ratus dua ribu enam ratus sembilan belas rupiah) pada tanggal 31 Mei 2010 sehingga total berjumlah Rp360.802.619,00 (tiga ratus enam puluh juta delapan ratus dua ribu enam ratus sembilan belas rupiah);

28. Bahwa atas utang tersebut Penggugat I telah membayar kepada tergugat I sejumlah uang dengan total angsuran sejumlah Rp361.961.072 (tiga ratus enam puluh satu juta sembilan ratus enam puluh satu ribu tujuh puluh dua rupiah), sehingga sudah melebihi utang yang ada sehingga mohon utang Penggugat I kepada Tergugat I sehingga utang tersebut telah lunas;

29. Bahwa terkait tuntutan pembatalan perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat I maka terhadap peralihan hak melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat V, dan juga karena pelelangan tersebut dilakukan secara melawan hukum, karena melakukan pelelangan tanpa melalui proses penyelesaian sengketa yang disepakati dalam perjanjian dan tanpa persetujuan Para Penggugat, sehingga pelelangan atas objek jaminan atas nama Penggugat III berupa sertifikat sebuah bangunan rumah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2348/Kelurahan



Wonokromo, Gambar Situasi Nomor 89/1995, tertanggal 5 Januari tahun 1995, yang terletak di Jalan Karangrejo Sawah V11129 Surabaya mohon dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum;

30. Bahwa Tergugat V bukanlah pembeli yang beritikad baik juga melakukan perbuatan melawan hukum dan kepatutan karena membeli sertifikat objek lelang dan menguasai sertifikat hak atas tanah milik atas nama Penggugat III walaupun telah mengetahui bahwa masih terjadi sengketa yang belum selesai atas objek tersebut, atau setidaknya mengetahui bahwa tanah dan bangunan tersebut masih dikuasai oleh pemiliknya dan tidak menyatakan setuju atas pelelangan tersebut, maka oleh karenanya kepada Tergugat V mohon dihukum untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 2348/Kelurahan Wonokromo, Gambar Situasi Nomor 89/1995, tertanggal 5 Januari tahun 1995, yang terletak di Jalan Karangrejo Sawah VII/29 Surabaya;

31. Bahwa Tergugat VI diduga telah melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2348/Kelurahan Wonokromo, Gambar Situasi Nomor 89/1995, tertanggal 5 Januari tahun 1995, yang terletak di Jalan Karangrejo Sawah VII/29 Surabaya tanah tersebut dari nama Penggugat III ke nama Tergugat V, oleh karenanya Tergugat VI juga melakukan perbuatan melawan Hukum karena memproses balik nama dari proses peralihan yang melawan hukum sehingga harus dikembalikan pada posisi semula;

32. Bahwa untuk mencegah adanya peralihan hak yang nyata-nyata diperoleh dari perbuatan melawan hukum, mohon Pengadilan memerintahkan Tergugat VI untuk menolak setiap peralihan hak dari Penggugat III ke Tergugat V atau keperalihan selanjutnya dan mengembalikan ke nama Penggugat III atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2348/Kelurahan Wonokromo, Gambar Situasi Nomor 89/1995, tertanggal 5 Januari tahun 1995, yang terletak di Jalan Karangrejo Sawah VII/29 Surabaya;

Bahwa Para Penggugat melalui kuasa hukumnya menyerahkan perubahan/perbaikan gugatannya adalah sebagai berikut:

I. Penambahan posita angka 33, 34 dan 35:

33. Bahwa pada tanggal 25 Agustus 2015, Tergugat V melalui, pengadilan negeri Surabaya telah melakukan eksekusi pengosongan rumah kediaman Para Penggugat;

34. Bahwa Para Penggugat sangat mengkhawatirkan Tergugat V akan mengalihkan ke orang lain atas objek eksekusi tersebut guna mengaburkan masalah, sehingga Para Pelawan meminta agar dilakukan sita jaminan atas



objek eksekusi berupa sertifikat sebuah bangunan rumah sebagaimana dalam Serifikat Hak Milik Nomor 2348/Kelurahan Wonokromo, Gambar Situasi Nomor 89/1995, tertanggal 5 Januari tahun 1995, yang terletak di Jalan Karangrejo Sawah VII/29 Surabaya;

35. Bahwa mengingat penetapan eksekusi adalah melawan hukum maka mohon Para Terlawan dihukum mengembalikan objek sengketa seperti pada keadaan semula;

II. Penambahan petitum angka 6 dan 7:

18. Meletakkan sita jaminan atas objek eksekusi berupa sertifikat sebuah bangunan rumah sebagaimana dalam Serifikat Hak Milik Nomor 2348/Kelurahan Wonokromo, Gambar Situasi Nomor 89/1995, tertanggal 5 Januari tahun 1995, yang terletak di Jalan Karangrejo Sawah VII/29 Surabaya;

19. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan objek eksekusi sebagaimana dalam petitum 18 seperti dalam keadaan semula;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Agama Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Para penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang membuat akad kredit usaha dalam sebuah Akta Perjanjian Pembiayaan Murabahah Nomor 73 tertanggal 22 Agustus tahun 2008 adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Pembiayaan Murabahah Nomor 73 tertanggal 22 Agustus tahun 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat II batal demi hukum;
4. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat III yang membuat akad kredit usaha dalam sebuah akad murabahah dengan cara membuat ketentuan fiktif mengenai barang yang dijadikan objek Akad Pembiayaan Murabahah II Nomor 120 tanggal 31 Mei 2010 adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Akta Nomor 120 tanggal 31 Mei 2010 tentang Akad Pembiayaan Murabahah II yang dibuat di depan Tergugat III batal demi hukum;
6. Menyatakan tindakan Tergugat I yang mengabaikan proses penyelesaian sengketa melalui musyawarah mufakat atau melalui Badan Syariah Nasional sebagaimana tertuang dalam Pasal 9 Perjanjian Pembiayaan Murabahah dan Pasal 17 Akad Pembiayaan Murabahah II adalah perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan tindakan Tergugat I bersama Tergugat IV yang melakukan lelang jaminan sertifikat hak milik atas nama Penggugat III Nomor 2348/Kelurahan Wonokromo, Gambar Situasi Nomor 89/1995, tertanggal 5 Januari tahun 1995,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Jalan Karangrejo Sawah VII/29 Surabaya adalah perbuatan melawan hukum;

8. Menyatakan Tergugat V yang membeli objek lelang berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat III Nomor 2348/Kelurahan Wonokromo, Gambar Situasi Nomor 89/1995, tertanggal 5 Januari tahun 1995, yang terletak Karangrejo Sawah V11/29 Surabaya, yang merupakan produk dari perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum;
9. Menyatakan Tergugat V bukanlah pembeli yang beriktikad baik karena membeli objek lelang yang masih dalam penguasaan orang dan tanpa persetujuan pemilik objek;
10. Menyatakan peralihan hak melalui lelang atas Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat III Nomor 2348/Kelurahan Wonokromo, Gambar Situasi Nomor 89/1995, tertanggal 5 Januari tahun 1995, yang terletak di Jalan Karangrejo Sawah VII/29 Surabaya yang dimenangkan oleh Tergugat V adalah batal demi Hukum;
11. Memerintahkan Tergugat V untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat III Nomor 2348/Kelurahan Wonokromo, Gambar Situasi Nomor 89/1995, tertanggal 5 Januari tahun 1995, yang terletak Karangrejo Sawah VII/29 Surabaya kepada Para Penggugat;
12. Memerintahkan kepada Tergugat VI untuk mengembalikan ke nama Penggugat III Sertifikat Hak Milik Nomor 2348/Kelurahan Wonokromo, Gambar Situasi Nomor 89/1995, tertanggal 5 Januari tahun 1995, yang terletak di Jalan Karangrejo Sawah V11/29 Surabaya kepada Penggugat I;
13. Menyatakan hubungan hukum Penggugat I dan Tergugat I adalah utang piutang biasa sejumlah Rp360.802.619,00 (tiga ratus enam puluh juta delapan ratus dua ribu enam ratus sembilan belas rupiah);
14. Menyatakan sah pembayaran utang Penggugat I sejumlah Rp361.961.072 (tiga ratus enam puluh satu juta sembilan ratus enam puluh satu ribu tujuh puluh dua rupiah);
15. Menyatakan utang piutang Penggugat I dan Tergugat I telah lunas;
16. Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 11 / Desa Wringin Anom, Gambar Situasi Nomor tertanggal 18 November 1981, Luas 474 meter persegi, yang terletak di Jalan Krajan III/53A, Desa Wringinanom, Kecamatan Wringinanom, Kabupaten Gresik kepada Para Penggugat;
17. Memerintahkan Tergugat VI untuk menolak setiap peralihan hak dari Penggugat III ke Tergugat V atau yang diberi hak oleh Tergugat V dan

Hal. 11 dari 25 hal. Putusan Nomor 629 K/Ag/2017

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)



mengembalikan ke nama Penggugat III atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2348/Kelurahan Wonokromo, Gambar Situasi Nomor 89/1995, tertanggal 5 Januari tahun 1995, yang terletak di Jalan Karangrejo Sawah V11/29 Surabaya apabila proses balik nama telah terjadi;

18. Meletakkan sita jaminan atas objek eksekusi berupa:

Sertifikat sebuah bangunan rumah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2348/Kelurahan Wonokromo, Gambar Situasi Nomor 89/1995, tertanggal 5 Januari tahun 1995, yang terletak Karangrejo Sawah V11/29 Surabaya;

19. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan objek eksekusi sebagaimana dalam petitum 18 seperti dalam keadaan semula;

Subsider

Bilamana Pengadilan Agama Surabaya berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan seadil-adilnya berdasarkan hukum-hukum syari'ah;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan IV mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I:

I. Gugatan *Error In Persona*:

Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya dan mendasarkan dan mempermasalahkan tentang adanya Perjanjian Pembiayaan Murabahah Nomor 73 tanggal 22 Agustus 2008 antara Tergugat I selaku Bank dan Penggugat selaku Nasabah dibuat di hadapan Notaris/PPAT. Arief Hidajat, S.H., M.Si. ("Perjanjian Murabahah Nomor 73"). Sementara Sai'in (Penggugat II), Sabartono (Penggugat III), dan Roekijati (Penggugat IV) tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I;

Dengan demikian gugatan Para Penggugat yang menyertakan Sai'in selaku Penggugat II, Sabartono selaku Penggugat III, dan Roekijati selaku Penggugat IV dalam perkara ini adalah gugatan yang *error in persona* dan gugatan yang demikian adalah gugatan yang tidak dapat diterima;

II. Gugatan Telah Daluwarsa:

Bahwa dalam gugatannya mempermasalahkan tentang peralihan hak atas tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Karangrejo Sawah Gg.VII/29, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Jawa Timur berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2348/Kelurahan Wonokromo tanggal 21 Januari 1997, Gambar Situasi Nomor 89/1995 tanggal 5 Januari 1995, seluas 205 meter persegi (dua ratus lima meter persegi) (SHM Nomor 2348/Wonokromo), sementara berdasarkan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Risalah Lelang Nomor 689/2013 tanggal 20 September 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya;

2. Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 89/EKS/2013/PN.Sby.

Hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat I telah berakhir dan SHM Nomor 2348/Wonokromo baik secara *de jure* maupun *de facto* sepenuhnya telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat V;

Dengan demikian gugatan adalah daluwarsa, dan gugatan adalah gugatan yang sudah seharusnya tidak dapat diterima;

III. Gugatan Prematur:

Bahwa permasalahan dalam perkara ini adalah masih dalam proses pemeriksaan pada Pengadilan Negeri Surabaya dan Pengadilan Tinggi Surabaya, yaitu dalam:

1. Perkara Nomor 511/Pdt.G/2014/PN.Sby. di Pengadilan Negeri Surabaya dan telah diputus pada tanggal 18 Mei 2015, dan pada saat ini dalam proses pemeriksaan banding di Pengadilan Tinggi Surabaya yang diajukan oleh Penggugat I;

2. Perkara Nomor 463/PDT.BTH/2015/PN.Sby. di Pengadilan Negeri Surabaya yang diajukan oleh Para Penggugat;

Dengan demikian gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang prematur, dan gugatan yang demikian adalah gugatan yang tidak dapat diterima;

IV. Gugatan Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*):

1. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendasarkan pada Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 73, di mana dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 73 telah diatur tentang wanprestasi (*vide* Pasal 6). Sementara Para Penggugat dalam gugatannya baik dalam posita maupun petitumnya adalah tentang perbuatan melawan hukum,

2. Bahwa berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 73, Para Penggugat yang terdiri Sai'in selaku Penggugat II, Sabartono selaku Penggugat III dan Roekijati selaku Penggugat IV, tidaklah memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I (bukan merupakan pihak dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 73);

Dengan demikian gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang kabur dan tidak sempurna, dan gugatan yang demikian adalah gugatan yang tidak dapat diterima, sebagaimana pula ditegaskan, antara lain dalam:

Hal. 13 dari 25 hal. Putusan Nomor 629 K/Ag/2017

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)



1. Yurisprudensi MARI Nomor 492 K/Sip1970 tertanggal 21 November 1970, yang menyatakan: "Gugatan Penggugat yang kabur dan ditotak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima.";
2. Yurisprudensi MARI Nomor 565K/Sip1973, tertanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan: karena dasar gugatan tidak jelas, tidak sempurna dan para pihak tidak jelas, maka haruslah dinyatakan tidak dapat diterima/*niet onvankerlij verklaard*.";

Dalam Eksepsi Tergugat IV:

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Eksepsi Gugatan Kabur:
 - a. Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan lelang atas objek perkara *a quo*. Namun Para Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas dan pasti peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut Para Penggugat telah dilanggar oleh Tergugat III;
 - b. Bahwa karena tidak jelasnya landasan hukum di dalam gugatan Para Penggugat, maka dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar sehingga cukup beralasan apabila gugatan terhadap KPKNL Surabaya, *in casu* Tergugat IV dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak jelas/kabur;
 - c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas bahwa gugatan Para Penggugat adalah kabur dan tidak jelas dalam menunjukkan dan menyebutkan peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut Para Penggugat telah dilanggar oleh Tergugat IV, maka sangatlah tepat dan beralasan apabila gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Eksepsi Tergugat IV Dikeluarkan Sebagai Pihak Dalam Perkara A Quo:
 - a. Bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat menarik Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara *a quo* dengan alasan Tergugat IV melaksanakan lelang atas objek perkara *a quo*;
 - b. Bahwa dapat Tergugat IV tegaskan, terhadap pelaksanaan lelang tersebut Tergugat I menjamin akan bertanggung jawab terhadap segala gugatan



perdata maupun tuntutan pidana yang timbul dan juga akan bertanggung jawab terhadap segala tuntutan ganti rugi yang mungkin ada;

- c. Bahwa meskipun Para Penggugat diberi kebebasan dalam menarik pihak-pihak yang berperkara, namun dengan melihat fakta hukum sebagaimana diuraikan Tergugat IV tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim memutuskan untuk mengeluarkan Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara *a quo* mengingat, Tergugat I telah menjamin untuk membebaskan Tergugat IV dari segala gugatan dan tuntutan ganti rugi;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat IV dengan tegas menolak dalil/alasan Para Penggugat, dan Tergugat IV mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan memutuskan dengan menyatakan menerima eksepsi Tergugat IV;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa seluruh uraian dalil-dalil dalam pada bagian eksepsi dan jawaban pokok perkara pada bagian konvensi di atas, secara mutatis mutandis mohon untuk dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan bagian yang tak terpisahkan dengan gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa pada bagian ini, Tergugat V disebut Penggugat Rekonvensi, dan Pelawan disebut Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi secara sah menjadi pemenang lelang yang beriktikad baik dan benar sebagaimana terbukti dari Risalah Lelang Nomor 689/2013, tanggal 20-09-2013, yang dikeluarkan oleh Kantor KPKLN Jawa Timur Surabaya;

Bahwa lebih lanjut, pemenang lelang yang beriktikad baik dan benar adalah dilindungi secara hukum. Dan oleh karena Tergugat V adalah pemenang lelang yang beriktikad baik dan benar, maka secara hukum Tergugat V haruslah dilindungi. Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 memberikan perlindungan kepada pemenang lelang, dengan menyatakan bahwa:

"Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".

4. Bahwa meskipun ternyata dan terbukti Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pemenang lelang yang sah atau sebagai Pemenang Lelang yang beriktikad baik, namun oleh Tergugat Rekonvensi tetap dipermasalahkan melalui jalur hukum, dengan cara mengajukan gugatan perkara *a quo* ke Pengadilan Agama Surabaya, maka gugatan yang diajukan oleh Tergugat



Rekonvensi ini adalah merupakan sebuah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi (Pasal 1365 KUHPerdara).

5. Bahwa sebagai akibat diajukannya gugatan ini ke Pengadilan Agama Surabaya oleh Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil dan immateriil, yang harus ditanggung dan dibayar oleh Tergugat Rekonvensi secara tunai, sekaligus dan seketika setelah adanya putusan tingkat Pengadilan Agama Surabaya, dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil untuk biaya advokat sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian immateriil, oleh karena Penggugat Rekonvensi stress, depresi dan tertekan karena setiap hari harus memikirkan masalah *a quo*, yaitu sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
6. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat Rekonvensi bersedia untuk melaksanakan isi putusan, maka layak dan patut apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar denda atas keterlambatan melaksanakan putusan sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, terhitung sejak putusan perkara *a quo* diucapkan oleh Majelis di depan persidangan sampai dengan dilaksanakan putusan atas perkara *a quo*;

Bahwa karena gugatan Penggugat Rekonvensi ini terdapat cukup bukti, maka mohon Putusan pengadilan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*), walaupun ada perlawanan, banding, atau kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Agama Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primer:

Dalam Eksepsi Tergugat I:

1. Menerima eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvanketijke verklaard*);

Dalam Eksepsi Tergugat IV:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat IV cukup beralasan dan patut diterima;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi, karena telah mengalami kerugian materiil dan immateriil, sebagai akibat diajukannya gugatan ini ke Pengadilan Agama Surabaya oleh Tergugat Rekonvensi, yang harus ditanggung dan dibayar oleh Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng, tunai, sekaligus dan seketika setelah adanya putusan tingkat Pengadilan Agama Surabaya, dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil untuk biaya advokat sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian immateriil, oleh karena Penggugat Rekonvensi stres, depresi, dan tertekan karena setiap hari harus memikirkan masalah *a quo*, yaitu sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar denda atas keterlambatan melaksanakan putusan sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, secara tunai dan seketika terhitung sejak putusan perkara *a quo* diucapkan oleh Majelis Hakim di depan persidangan sampai dengan dilaksanakan putusan atas perkara *a quo*;
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvorbar bij vorraad*) walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Subsider

Atau apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Agama Surabaya telah menjatuhkan putusan Nomor 1681/Pdt.G/2015/PA.Sby. tanggal 19 Desember 2016 Masehi bertepatan dengan 19 Rabiulawal 1438 Hijriah yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 1681/Pdt.G/2015/PA.Sby. tanggal 9 April 2015;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.812.000,00 (lima juta delapan ratus dua belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat, Putusan Pengadilan Agama Surabaya tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Agama Surabaya dengan Putusan Nomor 120/Pdt.G/2017/

Hal. 17 dari 25 hal. Putusan Nomor 629 K/Ag/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PTA.Sby. tanggal 3 April 2017 Masehi bertepatan dengan tanggal 6 Rajab 1438 Hijriah yang amarnya sebagai berikut:

- Menyatakan permohonan banding yang diajukan Pembanding dapat diterima;
- menguatkan Putusan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 1681/Pdt.G/2015/PA.Sby. tanggal 19 Desember 2016 Masehi bertepatan dengan tanggal 19 Rabiulawal 1438 Hijriah dengan perbaikan amar selengkapnya:
 1. Menyatakan Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 1681/Pdt.G/2015/PA.Sby. yang diregister tanggal 9 April 2015;
 2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima/NO (*niet ontvankelijk verklaard*)
 3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat pertama sejumlah Rp5.812.000,00 (lima juta delapan ratus dua belas ribu rupiah)
- Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 9 Mei 2017, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Mei 2017, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Mei 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 1681/Pdt.G/2015/PA.Sby. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Surabaya, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Agama tersebut pada tanggal 5 Juni 2017;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding yang pada tanggal 7 Juni 2017 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Penggugat/Para Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya pada tanggal 16 Juni 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu, permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya adalah:

Hal. 18 dari 25 hal. Putusan Nomor 629 K/Ag/2017

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)



1. Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Salah di Dalam Menerapkan Hukum

1.1 Pengadilan Tinggi Agama Surabaya tidak menerapkan hukum acara perdata hingga tuntas:

- a. Bahwa proses persidangan kasus ini dihentikan ketika Pemohon Kasasi hendak menghadirkan saksi ahli ekonomi syariah;
- b. Bahwa penghentian semula karena alasan panjar biaya kurang, lalu Pemohon Kasasi melakukan pembayaran;
- c. Kemudian di persidangan berikutnya majelis hakim melakukan klarifikasi tentang bukti surat terkait klausula arbitrase, kemudian diagendakan musyawarah majelis untuk perkara ini dapat dilanjutkan atau tidak;
- d. Bahwa terkait kebijakan tersebut Pemohon Kasasi melakukan protes, agar pemeriksaan saksi dituntaskan sebelum dilakukan musyawarah majelis, namun Majelis Hakim tetap pada pendiriannya, dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima dengan alasan pengadilan agama tidak berwenang;
- e. Bahwa pemeriksaan perkara yang dihentikan sebelum perkara ini tuntas menimbulkan kesan majelis hakim lari dari tanggung jawab memeriksa perkara ini secara utuh;

1.2 Pengadilan Tinggi Agama Surabaya tidak mempertimbangkan keabsahan akad:

- a. Bahwa Pemohon Kasasi setelah agunannya dilelang oleh Termohon Kasasi IV melakukan protes terhadap Termohon kasasi I, dan saat itulah baru Termohon Kasasi mendapatkan fotokopi akad murabahah dan dari situlah Pemohon Kasasi memahami banyaknya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon I di mana didapat beberapa kesalahan fatal dalam membuat akad:
 - 1) Termohon Kasasi I selaku bank sebagai Pemberi pinjaman dan Termohon Kasasi II selaku notaris yang membuat dan menerapkan akad perjanjian yang tidak sesuai Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah kepada Para Pemohon Kasasi, dengan memanipulasi objek perjanjian yang seharusnya utang piutang uang (sebagaimana dalam bukti P-III), namun diberlakukan menjadi jual beli barang (murabahah) sebagaimana tertuang dalam perjanjian pembiayaan murabahah bukti (P-1);



- 2) Bahwa hal serupa juga diterapkan oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi III dengan menerapkan Akad Murabahah II, ketika Pemohon Kasasi melakukan *top up* atau penambahan nilai pinjaman sebagaimana dalam bukti (P-1). Bahwa untuk membuat kamufase tersebut agar terkesan memenuhi syarat sebagai murabahah maka dimasukkan objek jual beli berupa pompa air;
- b. Bahwa apabila kita mengacu pada hukum perdata tentang sahnya suatu perjanjian apabila memenuhi unsur-unsur sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, antara lain:
 1. Adanya sepakat;
 2. Kecakapan berbuat hukum;
 3. Hal tertentu;
 4. Causa yang dibenarkan;
- c. Dua syarat pertama, dinamakan subjektif, karena mengenai para pihak atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu;

“Adanya sepakat” artinya subjek yang membuat perjanjian tersebut tidak didasari atas kesadaran untuk mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut tanpa ada unsur penipuan, paksaan dan kekhilafan;

“Kecakapan berbuat hukum” adalah pihak-pihak yang membuat perjanjian haruslah orang yang sudah dewasa, sehat pikirannya. Apabila kedua unsur ini tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh pengadilan manakala salah satu pihak menghendaki pembatalan tersebut, akan tetapi tetap berlaku selama belum ada putusan dari pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Unsur “hal tertentu” dalam sahnya perjanjian adalah mengenai hal yang eksistensi atau keberadaan objek yang diperjanjikan, apabila mengenai sewa rumah, rumah tersebut riil adanya bukan sesuatu yang bersifat fiktif belaka;

Unsur “*causa* yang dibenarkan” adalah objek yang diperjanjikan tersebut tidak melanggar perundang-undangan, norma kesusilaan dan ketertiban umum. Perjanjian yang tidak memenuhi “unsur hal tertentu” dan “*causa* yang diperbolehkan” tersebut maka perjanjian

Hal. 20 dari 25 hal. Putusan Nomor 629 K/Ag/2017



tersebut batal demi hukum. Dalam Hal perjanjian batal demi hukum mengandung arti bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada (*never existed*) atau tidak mempunyai nilai apapun secara hukum (*legally null and void*);

- d. Bahwa apabila kita melihat akad murabahah yang diterapkan dalam kasus ini nyata-nyata hal tersebut bertentangan dengan hukum tidak memenuhi unsur ke empat mengenai *causa* yang di benarkan, karena hal ini merupakan pelanggaran Pasal 19 bagian penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, Pasal 1320 KUHPerdara, dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000;
- e. Bahwa di dalam Akad Murabahah II mengenai objek perjanjian yang ternyata fiktif (pompa air) tidak pernah ada karena sebenarnya perjanjian ini sebenarnya adalah kredit usaha. Hal ini objek perjanjian tersebut tidak ada sehingga tidak memenuhi unsur ke-3 tentang "objek tertentu";
- f. Bahwa karena Perjanjian Murabahah dan Akad Murabahah II tersebut, objeknya tidak ada dan bertentangan dengan perundang-undangan, maka akad-akad tersebut batal demi hukum;

1.3 Pengadilan Tinggi Agama Surabaya tidak mempertimbangkannya pihak-pihak yang bersengketa secara menyeluruh:

- a. Bahwa *Judex Facti* di dalam putusannya tidak pernah mempertimbangkan pihak-pihak yang bersengketa secara menyeluruh;
- b. Bahwa masing-masing pihak telah Pemohon Kasasi jelaskan dalam gugatan dan memori banding tentang masing-masing bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan masing-masing pihak antara lain:
 - 1) Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II yang membuat akad kredit usaha dalam sebuah Akta Perjanjian Pembiayaan Murabahah Nomor 73 tertanggal 22 Agustus tahun 2008 dan hal ini merupakan pelanggaran Pasal 19 bagian penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI;
 - 2) Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi III yang membuat akad kredit usaha dalam sebuah akad murabahah dengan cara membuat objek perjanjian fiktif dalam Akad Pembiayaan

Hal. 21 dari 25 hal. Putusan Nomor 629 K/Ag/2017



Murabahah II Nomor 120 tanggal 31 Mei 2010 dan hal ini merupakan pelanggaran Pasal 19 bagian penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, Pasal 1320 KUHPdata, dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000;

- 3) Termohon Kasasi I bersama Termohon Kasasi IV yang melakukan lelang jaminan sertifikat hak milik atas nama Penggugat III Nomor 2348/Kelurahan Wonokromo, Gambar Situasi Nomor 89/1995, tertanggal 5 Januari tahun 1995, yang terletak di Jalan Karangrejo Sawah VII/29 Surabaya tanpa berita acara musyawarah ataupun putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional, hal ini bertentangan dalam Pasal 9 Perjanjian Pembiayaan Murabahah dan Pasal 17 Akad Pembiayaan Murabahah II serta Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000;
- 4) Termohon Kasasi V yang membeli objek lelang berupa sertifikat hak milik atas nama Penggugat III Nomor 2348/Kelurahan Wonokromo, Gambar Situasi Nomor 89/1995, tertanggal 5 Januari tahun 1995, yang terletak di Jalan Karangrejo Sawah VII/29 Surabaya, yang merupakan produk dari perbuatan melawan hukum dan telah mengajukan eksekusi pengosongan rumah melalui Pengadilan Negeri Surabaya;
- 5) Termohon VI yang menerima dan memproses peralihan hak yang melalui proses melawan hukum dari Pemohon Kasasi III ke Termohon Kasasi V;
- c. Bahwa pihak-pihak yang berperkara dalam kasus ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam perkara ini sehingga *Judex Facti* tidak dapat bersembunyi pada klausul arbitrase, sehingga tidak memeriksa perkara ini secara utuh;
- d. Apabila memperhatikan ruang lingkup masalah dan petitum Para Pemohon Kasasi dapatkah dapat diselesaikan dengan proses penyelesaian di Badan Arbitrase Syariah Nasional.? Bagaimana terhadap status tanah yang sudah dilelang? Bagaimana terhadap akta yang melawan hukum? Bagaimana dengan akta yang menggunakan objek fiktif?
- e. Bahwa hal-hal di atas nyata-nyata bukanlah kewenangan Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) sehingga harus ada alasan

Hal. 22 dari 25 hal. Putusan Nomor 629 K/Ag/2017



hukum yang jelas tidak diperiksanya pihak-pihak yang berperkara secara keseluruhan;

1.4 Pengadilan Tinggi Agama Surabaya mempertimbangkan nilai keadilan dan kepatutan:

- a. Bahwa klausul arbitrase adalah mengikat hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi;
- b. Bahwa mengikatnya perjanjian sama dekat mengikatnya undang-undang;
- c. Bahwa Termohon Kasasi I dengan kesewenang-wenangannya telah melakukan pelelangan terhadap agunan yang menjadi tempat tinggal Pemohon Kasasi tanpa melewati proses musyawarah maupun melewati proses di Basyarnas;
- d. Bahwa pelelangan tersebut tidak sesuai dengan harga pasar dan tidak ada uang pengembalian untuk Para Pemohon Kasasi;
- e. Akibat pelelangan tersebut muncullah pemenang lelang dan dengan kekuatan uangnya melakukan eksekusi melalui pengadilan negeri Surabaya, meskipun proses perlawanan perkara di pengadilan agama dan pengadilan negeri belum selesai;
- f. Bahwa akibat eksekusi pemohon kasasi kehilangan tempat tinggal;
- g. Bahwa ketika Pemohon Kasasi menuntut keadilan, Peradilan *Judex Facti* tidak menerima karena mentaati klausula arbitrase;
- h. Bagaimana mungkin Klausula arbitrase yang sudah tidak ditaati oleh Termohon Kasasi I hingga mengakibatkan hubungan hukum dengan pihak pihak lain (Termohon Kasasi II, Termohon Kasasi III, Termohon Kasasi IV, dan Termohon Kasasi V) dalam perkara ini, dijadikan alasan untuk tidak menerima perkara dengan alasan harus mentaati akad yang sudah dibuat?

Dapatkah putusan arbitrase menghukum perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak lain sedangkan perjanjian ini hanya mengikat Para Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi?

Bagaimana apabila hasil dari putusan Basyarnas tidak dapat diterima oleh Termohon Kasasi II, Termohon Kasasi III, Termohon Kasasi IV, dan Termohon Kasasi V?

- i. Oleh karena perkara ini bukan semata-mata perkara Para Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I saja maka klausul arbitrase patut dikesampingkan dan pengadilan agama berhak memeriksa perkara ini;

Hal. 23 dari 25 hal. Putusan Nomor 629 K/Ag/2017



PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut dan setelah membaca kontra memori kasasi serta putusan *Judex Facti*, Mahkamah Agung mempertimbangkan sebagai berikut:

mengenai alasan-alasan kasasi tersebut:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, serta tidak salah dalam menerapkan hukum, karena akad murabahah yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I mencantumkan klausul penyelesaian sengketa melalui arbitrase. Atas dasar pertimbangan tersebut, sesuai Pasal 3 dan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pengadilan Agama tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

Bahwa oleh karena akad murabahah yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I memuat klausula arbitrase, maka penyelesaian sengketa tidak menjadi kewenangan pengadilan agama, karena para pihak telah terikat dalam perjanjian arbitrase. Dengan demikian, kewenangan penyelesaian sengketa perkara *a quo* merupakan kewenangan absolut Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) sebagaimana klausula arbitrase dimaksud;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Agama Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: **Dewi Vitriani dan kawan-kawan**, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, sesuai dengan Pasal 181 ayat (1) *HIR.*, maka biaya perkara dalam tingkat kasasi dibebankan kepada Pemohon Kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. DEWI VITRIANI, 2. SAI'IN, 3. SABARTONO, dan 4. ROEKIJATI** tersebut;

Hal. 24 dari 25 hal. Putusan Nomor 629 K/Ag/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 21 November 2017 oleh **Dr. H. Amran Suadi, S.H., M.H., M.M.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. A. Mukti Arto, S.H., M.Hum.**, dan **Dr. H. Edi Riadi, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Dr. Mardi Candra, S.Ag., M.Ag., M.H.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Ketua Majelis,

Ttd.

Dr. H. Amran Suadi, S.H., M.H., M.M.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

Dr. H. A. Mukti Arto, S.H., M.Hum.

Ttd.

Dr. H. Edi Riadi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Dr. Mardi Candra, S.Ag., M.Ag., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

an. Panitera

Panitera Muda Peradilan Agama

Drs. H. ABDUL GHONI, S.H., M.H.
NIP. 19590414 198803 1 005

Hal. 25 dari 25 hal. Putusan Nomor 629 K/Ag/2017