



PUTUSAN

Nomor 573 K/Ag/2016

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

BISRI MAHDOR ZAENANI, bertempat tinggal di Blok Petuanan RT. 12 RW. 05, Desa Dukupuntang, Kecamatan Dukupuntang, Kabupaten Cirebon, sebagai Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan:

1. PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Cirebon, berkedudukan di Ruko Cirebon City Centre, Jalan Sisingamangaraja Nomor 27-28, Kota Cirebon;
2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG CIREBON, berkedudukan di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo Nomor 48, Cirebon;
3. TATANG SUJANA, bertempat tinggal di Puri Asri 3 Blok I Nomor 36 RT. 046 RW. 008, Desa Ciporang, Kecamatan Kuningan, Kabupaten Kuningan, sebagai Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa sekitar awal bulan Agustus 2009, Penggugat bermaksud membeli tanah dan bangunan rumah, terletak di Jalan Cempaka Arum Barat, Desa Cempaka, Kecamatan Sumber, Kabupaten Cirebon, dengan luas tanah 435 m², dan luas bangunan 278 m², sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 98, Desa Cempaka, milik Ibu Djuarsih;
2. Bahwa atas maksudnya tersebut, Penggugat selanjutnya mendatangi Tergugat I, bermaksud mengajukan kredit pembiayaan pembelian rumah;

Hal. 1 dari 25 hal. Putusan Nomor 573 K/Ag/2016



3. Bahwa oleh karena kredit pembiayaan pembelian rumah tidak ada pada Tergugat I, yang ada adalah Pembiayaan Murabahah, yaitu transaksi jual beli dimana Bank bertindak sebagai penjual, sementara Nasabah sebagai pembelinya. Maka terlebih dahulu Tergugat I, yang membeli tanah dan bangunan rumah, terletak di Jalan Cempaka Arum Barat, Desa Cempaka, Kecamatan Sumber, Kabupaten Cirebon, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 98, Desa Cempaka senilai Rp525.500.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah), untuk selanjutnya membeli tanah dan bangunan rumah dimaksud dari Tergugat I;
4. Bahwa jual beli tanah dan bangunan rumah antara Penggugat dan Tergugat I dimaksud, terangkum dalam Akad Pembiayaan KPR-BTN Syariah Nomor 716, antara Penggugat dan Tergugat I tanggal 27 Agustus 2009, dengan harga jual dari Bank (Tergugat I) sebesar Rp1.016.415.750,00 (satu miliar enam belas juta empat ratus lima belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) sebagaimana secara tersirat tercantum dalam Pasal 2 angka 3, yang menyebutkan: Bank adalah penjual yang menyediakan fasilitas KPR-BTN Syariah kepada nasabah atas pengadaan pembelian rumah yang dipesan oleh nasabah, dengan cara bank secara prinsip membeli rumah dari pengembang/penjual untuk kepentingan dan atas pesanan nasabah dan selanjutnya bank secara prinsip menjual rumah pesanan tersebut kepada nasabah, sehingga bank mempunyai hak tagih kepada nasabah secara angsuran atau sekaligus pada saat jatuh tempo pembayaran;
Bahwa yang dimaksud nasabah dalam pengertian Akad Pembiayaan KPR-BTN Syariah Nomor 716 antara Penggugat dan Tergugat I tanggal 27 Agustus 2009 adalah debitur, yaitu Penggugat;
5. Bahwa jangka waktu pembiayaan atas akad pembiayaan dimaksud adalah selama 120 bulan, yaitu berakhir pada tanggal 27 Agustus 2019;
6. Bahwa dari Akad Pembiayaan KPR-BTN Syariah tersebut, Penggugat telah melaksanakan kewajiban angsurannya sampai tanggal 28 Desember 2011, dengan nilai seluruh angsuran kurang lebih sebesar Rp203.282.040,00 (dua ratus tiga juta dua ratus delapan puluh dua ribu empat puluh rupiah);
7. Bahwa oleh karena Penggugat menyadari usaha yang dilakukannya terhenti/bangkrut, dan merasa tidak mampu bayar, pada tanggal 23 Maret tahun 2012 Penggugat mengajukan permohonan restrukturisasi, dengan maksud agar dilakukan Penangguhan Pembayaran, sesuai ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, Bagian Ketujuh yang menyebutkan: "Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal

Hal. 2 dari 25 hal. Putusan Nomor 573 K/Ag/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan". Dimana hal ini sesuai pula dengan QS. 2, Al Baqoroh ayat 280 yang artinya: "Dan jika (orang yang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan";

8. Bahwa terhadap permohonan penangguhan pembayaran tersebut, Tergugat I cenderung membiarkannya, sampai kemudian pada jam 08.00 WIB tanggal 19 April 2013, Tergugat I menitipkan kepada pembantu Penggugat, surat Pemberitahuan Lelang Hak Tanggungan bernomor 150/KCS.CRB/LCWO/IV/2013 tanggal 16 April 2014, yang memberitahukan kepada Penggugat perihal Pemberitahuan Lelang Hak Tanggungan, dimana pelaksanaan lelangnya sendiri dilakukan di hari yang sama di saat Penggugat menerima surat pemberitahuan lelang Hak Tanggungan tersebut;
9. Bahwa sesuai Akad Pembiayaan KPR-BTN Syariah Nomor 716, antara Penggugat dan Tergugat I, perjanjian pokoknya adalah jual beli Murabahah tanah dan bangunan rumah antara Bank (Tergugat I) dengan Nasabah (Penggugat) yang pembayarannya dilakukan dengan cara diangsur selama 120 bulan yang jatuh tempo pada tanggal 27 Agustus 2019, bukanlah persoalan Jaminan yang hanya merupakan perjanjian *assesor*/pelengkap dari perjanjian pokok. Sehingga persoalan Pelelangan Jaminan terlebih dahulu harus menunggu berakhirnya perjanjian pokok. Di samping sesuai ketentuan Pasal 10 ayat (1) Umdamg-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan: Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut", dan ternyata di dalam Akad Pembiayaan KPR-BTN Syariah Nomor 716, antara Penggugat dan Tergugat I tanggal 27 Agustus 2009, sama sekali tidak ditemui adanya klausul janji untuk memberikan Hak Tanggungan;
10. Bahwa terhadap persoalan lelang objek jaminan Tergugat I, selain surat pemberitahuan Lelang Hak Tanggungan, sebagaimana disebutkan pada poin (8), Pengugat tidak pernah menerima surat-surat lainnya yang berhubungan dengan persoalan Lelang dari Tergugat I, termasuk juga tidak pernah menerima surat dari Tergugat II;
11. Bahwa setelah dilaksanakannya Lelang oleh Tergugat II, Tergugat I tidak pernah memberitahu hasil lelang dan peruntukannya kepada Penggugat,

Hal. 3 dari 25 hal. Putusan Nomor 573 K/Ag/2016



justru Penggugat sendiri yang berusaha mencari informasi atas pelaksanaan lelang dimaksud, dengan mengirimkan surat Penolakan Lelang dan permintaan salinan bukti dan data pelelangan bertanggal 1 Juli 2013, namun atas surat tersebut Tergugat I tetap tidak memberikan hasil lelang dan peruntukannya. Peristiwa ini mengindikasikan ketidakterbukaan Tergugat I atas pelaksanaan hasil lelang kepada Penggugat;

12. Bahwa diketahui lelang yang dilakukan Tergugat II, atas permintaan Tergugat I, pada tanggal 19 April 2013 pemenang lelangnya adalah Tergugat III, yang tidak lain merupakan rekanan Tergugat I;

13. Bahwa diketahuinya Tergugat III sebagai rekanan Tergugat I, pada saat Tergugat I memperkenalkan Tergugat III kepada Penggugat, sekitar akhir tahun 2011, untuk menerima dana talangan angsuran dari Tergugat III;

14. Bahwa di samping itu Tergugat I, menentukan harga limit lelang senilai Rp525.500.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah), hampir sama dengan harga pembelian objek dimaksud, ketika Tergugat I membelinya dari penjual asal yaitu ibu Djuarsih pada waktu 4 (empat) tahun yang lalu;

15. Bahwa penentuan harga lelang di atas, jelas sangat tidak berdasar dan merugikan Penggugat, mengingat harga jual objek lelang dimaksud, tidak sesuai harga pasar untuk tanah dan bangunan rumah, dengan luas tanah 435 m² dan luas bangunan 278 m², dengan kondisi bangunan lebih bagus dari kondisi pada waktu pembelian, di samping juga penentuan harga lelang tidak melalui kesepakatan bersama dengan Penggugat;

16. Bahwa kecenderungan harga property di Indonesia, selalu mengalami kenaikan, hal ini diantaranya dipicu dari kenaikan harga bahan bangunan, ongkos pekerja dan harga BBM, pada tahun 2013 diperkirakan harga tanah dan bangunan untuk tanah seluas 435 m² dan bangunan seluas 278 m² berkisar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

17. Bahwa sesuai Fatwa Dewan Syariah Nasional, Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian dalam Murabahah Tak mampu Bayar pada butir:

Pertama: Ketentuan Penyelesaian;

LKS boleh melakukan penyelesaian (*settlement*) murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan objek murabahah dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati;

Bahwa dari ketentuan ini jelas, pihak Bank selaku LKS dapat melakukan penyelesaian murabahah terhadap nasabah yang tidak mampu bayar



manakala batas waktu pembayaran sesuai akad murabahah berakhir, dan mengenai harga jual atau lelang objek murabahah harus sesuai harga pasar yang disepakati nasabah dan bank;

18. Bahwa, oleh karena hal tersebut di atas, maka tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang melibatkan Tergugat III yang telah melaksanakan Lelang Hak Tanggungan tanah dan bangunan rumah milik Penggugat pada tanggal 19 April 2013 adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

19. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut didasarkan pada perbuatan:

- 1) Tergugat I tidak mengedepankan mekanisme musyawarah bersama Penggugat, untuk melakukan penyelamatan Akad Pembiayaan KPR-BTN Syariah Nomor 716;
- 2) Tidak adanya pemberitahuan-pemberitahuan rencana lelang maupun pemberitahuan pelaksanaan lelang, dari Tergugat I maupun Tergugat II kepada Penggugat dan/atau Tergugat I telah sengaja memberitahu pelaksanaan lelang kepada Penggugat beberapa jam sebelum dilaksanakannya lelang;
- 3) Pelaksanaan lelang yang dimohonkan Tergugat I yang telah dilaksanakan Tergugat II dan dimenangkan Tergugat III, terhadap Akad Pembiayaan KPR-BTN Syariah Nomor 716, adalah belum jatuh tempo, yaitu sampai dengan 27 Agustus 2019;
- 4) Pelaksanaan lelang yang dimohonkan Tergugat I, yang telah dilaksanakan Tergugat II dan dimenangkan Tergugat III, terhadap akad Pembiayaan KPR-BTN Syariah Nomor 716, dilaksanakan dengan harga limit lelang di bawah harga pasar dan tidak atas kesepakatan bersama Penggugat;
- 5) Tergugat III bukanlah pembeli lelang yang beriktikad baik, mengingat Tergugat III adalah rekanan Tergugat I;

20. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Penggugat mengalami kerugian berupa hilangnya kepemilikan Penggugat atas objek Sertipikat Hak Milik Nomor 89 Desa Cempaka;

21. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, maka Pelaksanaan Lelang pada tanggal 19 April 2013 sebagaimana Risalah Lelang Nomor 165/2013 adalah tidak sah dan batal demi hukum;



22. Bahwa oleh karena Penggugat telah kehilangan kepemilikannya atas objek Sertipikat Hak Milik Nomor 89 Desa Cempaka, maka menjadi patut Tergugat I dan Tergugat III, dihukum untuk mengembalikan kepemilikan Penggugat atas objek lelang, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 89 Desa Cempaka, tetap atas nama Penggugat;

23. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat III dengan sukarela memenuhi isi putusan ini, maka adalah wajar bila kepadanya dikenakan hukuman membayar uang paksa sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari, untuk setiap keterlambatan pengembalian hak kepemilikan objek lelang, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 89 Desa Cempaka, terhitung sejak dijatuhkannya putusan perkara ini;

24. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih jauh dari Penggugat, mohon kiranya putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding dan kasasi;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang telah melaksanakan lelang atas objek jaminan Penggugat sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 89 Desa Cempaka, pada tanggal 19 April 2013 sesuai Risalah Lelang Nomor 165/2013 adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Lelang atas objek jaminan Penggugat sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 89 Desa Cempaka, pada tanggal 19 April 2013 sesuai Risalah Lelang Nomor 165/2013, adalah tidak berdasarkan hukum;
4. Menyatakan Lelang atas objek jaminan Penggugat sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 89 Desa Cempaka, pada tanggal 19 April 2013 sesuai Risalah Lelang Nomor 165/2013 adalah batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III, karena Perbuatan Melawan Hukumnya tersebut, untuk mengembalikan kepemilikan objek Lelang, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 89 Desa Cempaka, tetap atas nama Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III secara bersama membayar uang paksa atas keterlambatan pengembalian objek Lelang, sebagaimana Sertipikat Hak milik Nomor 89 Desa Cempaka, sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari kepada Penggugat, terhitung sejak dijatuhkan-



nya putusan dalam perkara ini;

7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *Verzet*, *Banding*, maupun *Kasasi*;
8. Membebaskan biaya perkara menurut hukum kepada para Tergugat;
Atau memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I:

1. Gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum (*exceptie onrechtmatig of ongegrond*);
 - 1) Bahwa Penggugat sama sekali tidak menyebut dasar hukum yang menjadi landasan untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat;
 - 2) Bahwa di dalam gugatan Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I beserta Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melanggar hukum, karena telah melaksanakan lelang hak tanggungan tanah dan bangunan rumah milik Penggugat pada tanggal 19 April 2013 (vide hal. 5 butir 18);
 - 3) Bahwa tindakan Tergugat I beserta Tergugat II dan Tergugat III yang dilakukan terhadap Penggugat merupakan kewajiban hukum yang harus dilakukan terhadap Penggugat apabila Penggugat sudah *wanprestasi* sebagaimana diatur dan disepakati dalam akad pembiayaan Nomor 716 tanggal 27 Agustus 2009;
 - 4) Bahwa Tergugat I berhak untuk mendapatkan pembayaran angsuran atas pembiayaan yang telah direalisasikan kepada Penggugat sesuai dengan jangka waktu perbulan sebagaimana diatur di dalam Akad Pembiayaan Nomor 716 tanggal 27 Agustus 2009, apabila Penggugat lalai dalam memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*), maka sesuai Pasal 17 Tergugat I berhak untuk melakukan eksekusi lelang terhadap agunan;
 - 5) Bahwa Tergugat I selaku lembaga perbankan harus terus senantiasa menjaga kualitas aset pembiayaannya sebagaimana diperintahkan oleh Pasal 51 ayat 1 Undang-Undang Nomor 21/2008 tentang Perbankan Syariah yang berbunyi sebagai berikut: "Bank Syariah dan UUS wajib memelihara tingkat kesehatan yang meliputi sekurang-kurangnya mengenai kecukupan modal, kualitas asset, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, kualitas manajemen yang menggambarkan kapabilitas dalam aspek keuangan, kepatuhan terhadap Prinsip Syariah dan prinsip manajemen Islami, serta aspek lainnya yang berhubungan dengan usaha



Bank Syariah dan UUS”;

2. Gugatan Penggugat telah daluarsa dan lewat waktu (*Exceptio Temporis/ Eksepsi Daluarsa*);

1) Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II dan menghasilkan Tergugat III sebagai pemenang lelang yang sah telah dilaksanakan pada tanggal 19 April 2013 sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 165/2013, sementara gugatan yang diajukan oleh Penggugat melalui Pengadilan Agama Cirebon baru dilakukan tanggal 28 April 2014, hal ini berarti ada jarak waktu yang relatif panjang (\pm 13 bulan) setelah dilaksanakannya pelaksanaan lelang secara sah oleh Tergugat I melalui Tergugat II;

2) Bahwa sebagaimana diatur didalam Pasal 1946 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata "Lewat waktu ialah suatu sarana hukum untuk memperoleh sesuatu atau alasan untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan dengan terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang";

3) Bahwa mengenai ketentuan tentang daluarsa/lewat waktu tentang pelaksanaan eksekusi lelang tersebut juga diperkuat oleh Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 15 April 1981 Nomor 1281 K/SIP/1979 yang menyatakan "Bantahan terhadap eksekusi, yang diajukan setelah eksekusi itu dilaksanakan, tidak dapat diterima", sehingga sangatlah tidak berdasarkan hukum gugatan yang diajukan jauh setelah eksekusi lelang itu dilaksanakan;

Bahwa dari hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, maka jelas dan tegaslah gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sahnya sebuah gugatan menurut Hukum Acara Perdata Indonesia, karena gugatan Penggugat kepada Tergugat juga tidak berdasarkan hukum sehingga oleh karenanya mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Dalam Eksepsi Tergugat II:

Eksepsi Kapasitas Hukum sebagai Pihak Dalam Perkara (*Eksepsio Persona Standi In Judicio*);

1. Bahwa pada halaman 2 surat gugatan, Penggugat telah keliru menarik Tergugat II yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon sebagai *persoon* tanpa mengaitkan instansi atau unit atasan Tergugat II;



2. Perlu Tergugat II jelaskan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon bukan merupakan instansi atau pejabat yang berdiri sendiri, namun merupakan bagian dari Negara dimana secara berjenjang instansi atasan dari Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah Jawa Barat. Oleh karena itu Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya;
3. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat II di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon tanpa dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut adalah keliru dan kurang tepat, sehingga gugatan tersebut kurang sempurna. Maka demi menjaga tertib hukum beracara sesuai dengan Pasal 6 angka 1 dan 3 RV tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat Rekonsvansi/Tergugat I Konvensi yang telah dikemukakan dalam Konvensi baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara juga termasuk dalam rekonsvansi yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian rekonsvansi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonsvansi/Tergugat I Konvensi menolak seluruh dalil Tergugat Rekonsvansi/ Penggugat Konvensi, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Penggugat Rekonsvansi/Tergugat I Konvensi;
3. Bahwa Tergugat Rekonsvansi/Penggugat Konvensi merupakan Nasabah Pembiayaan Penggugat Rekonsvansi/Tergugat I Konvensi sebagaimana tercantum pada Akad Pembiayaan Nomor 716 tanggal 27 Agustus 2009;
4. Bahwa Tergugat Rekonsvansi/Penggugat Konvensi tidak melaksanakan kewajiban untuk membayar kewajiban angsuran pembiayaannya secara lancar sesuai dengan Akad Pembiayaan Nomor 716 tanggal 27 Agustus 2009 sehingga kolektibilitas kredit menjadi macet;
5. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonsvansi/Penggugat Konvensi melalaikan



kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi berwenang untuk melakukan tindakan-tindakan terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi apabila *wanprestasi*;

6. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi melakukan cidera janji maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sudah memperingatkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yaitu sebagai berikut:

- 1) Surat Nomor 031/S/KCS.CRB/III/2012 tanggal 7 Maret 2012 perihal Peringatan I;
- 2) Surat Nomor 107/S/KCS.CRB/IV/2012 tanggal 23 April 2012 perihal Peringatan II;
- 3) Surat Nomor 017/S/KCS.CRB/I/2013 tanggal 10 Januari 2013 perihal Angsuran KPR BTN;

7. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tidak membayar angsuran kreditnya seperti diatur di dalam akad pembiayaan sudah tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1234 KUHPerdata yang menyebutkan "Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu", dimana akibat dari tidak dipenuhinya prestasi tersebut (cidera janji/*wanprestasi*) menimbulkan kerugian bagi orang lain dan mewajibkan membayar kerugian dimaksud (*Vide* Pasal 1243 KUHPerdata);

8. Bahwa perbuatan cidera janji/*wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang keseluruhannya berjumlah Rp11.043.811.641,00 (sebelas miliar empat puluh tiga juta delapan ratus sebelas ribu enam ratus empat puluh satu rupiah) yang dapat dirinci sebagai berikut:

8.1. Kerugian materiil berupa:

- a. Tidak dilunasinya hutang oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp497.053.168,00 (empat ratus sembilan puluh tujuh ribu lima puluh tiga ribu seratus enam puluh delapan rupiah);
- b. Penyisihan laba perusahaan berupa Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) untuk pembentukan cadangan khusus Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA) sebesar 100 % dari total *oustanding* pembiayaan yaitu sebesar Rp497.053.168,00 (empat ratus sembilan puluh tujuh ribu lima puluh tiga ribu seratus enam



puluh delapan rupiah) sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/13/PBI/2011 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum dan Unit Usaha Syariah, yang seharusnya bisa disalurkan kembali oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

c. Pendapatan margin bagi hasil tahunan apabila biaya cadangan Penyisihan Penghapusan Aktiva sebesar 8% / tahun yaitu : $(8\% \times \text{Rp}497.053.168,00 = \text{Rp}39.764.253,00)/12 \times 15 \text{ bln} = 49.705.317,00$;

8.2. Kerugian immaterial:

Rusaknya reputasi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi akibat permasalahan ini yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Bahwa apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengalami keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka kami mohon agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang denda setiap hari keterlambatannya sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);

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

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga alat bukti Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Rekonvensi yang diajukan dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Kredit Nomor 716 tanggal 27 Agustus 2009 yang dilegalisasi oleh Wati Musilawati, S.H., Notaris di Cirebon;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Risalah Lelang Nomor 165/2013 tanggal 19 April 2013 yang dibuat oleh Tergugat II;
5. Menyatakan Tergugat III adalah pembeli lelang yang beriktikad baik dan dilindungi secara hukum;
6. Menyatakan secara hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan cidera janji/*wanprestasi*;
7. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp11.043.811.641,00 (sebelas miliar empat puluh tiga juta delapan ratus sebelas ribu enam ratus empat puluh satu rupiah), secara kas dan tunai;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar sisa kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi apabila sisa hasil penjualan dari obyek jaminan dalam Akad Pembiayaan Nomor 716 tanggal 27 Agustus 2009 tidak mencukupi untuk penyelesaiannya;
9. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan asset baik bergerak maupun tidak bergerak untuk menjadi jaminan dalam pembayaran kewajibannya akibat kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali (*uitvoerbij bij vorrad*);
11. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi apabila lalai dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ini;
12. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Agama Cirebon telah menjatuhkan putusan Nomor 0310/Pdt.G/2014/PA.CN. tanggal 7 Mei 2015 M. bertepatan dengan tanggal 12 Rajab 1436 H. yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini Rp2.151.000,00 (dua juta seratus lima puluh satu ribu rupiah);

Hal. 12 dari 25 hal. Putusan Nomor 573 K/Ag/2016



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Pembanding putusan Pengadilan Agama Cirebon tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung dengan putusan Nomor 0228/Pdt.G/2015/PTA.Bdg. tanggal 2 Desember 2015 M. bertepatan dengan tanggal 20 Shafar 1437 H;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 1 Maret 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 Maret 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 0310/Pdt.G/2014/PA-CN. jo. Nomor 0228/Pdt.G/2015/PTA.Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Cirebon, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Agama Cirebon tersebut pada tanggal 24 Maret 2016;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding yang pada tanggal 12 April 2016 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/ Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Agama Cirebon pada tanggal 25 April 2016;

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;

ALASASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Agama Bandung mengesampingkan hukum Syariah Islam yang berlaku bagi Bank Syariah dan mengesampingkan Dewan Syariah Nasional berikut fatwa-fatwanya;

Pengadilan Tinggi Agama Bandung (sebagai salah satu Peradilan Khusus yang berwenang menangani perkara perdata Ummat Islam dan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) di tingkat Banding) dalam memutuskan perkara Nomor 0310/Pdt.G/2014/PA.Cn. jo. Nomor 0228/Pdt.G/2015/PTA.Bdg. mengesampingkan Syariah Islam dan Dewan Syariah Nasional berikut fatwa-fatwanya yang berlaku bagi bank dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya sehingga putusnya keliru dan ada kesalahan. Padahal Syariat Islam dan Dewan Syariah Nasional (DSN), serta ketentuan-ketentuannya yang berlaku bagi bank adalah ketetapan perundang-undangan dan peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia, baik dalam menjalankan kegiatannya maupun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan-tindakan bank;

Oleh karena itu, pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Agama Bandung pada perkara ini, seharusnya berdasar pada hukum syariah yang berlaku bagi bank yang tertuang dalam fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional, sehingga dalam putusannya tidak keliru dan tidak ada kesalahan;

Sebagaimana dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan:

Pasal 1 angka 13 berbunyi: "Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam...";

Pasal 6 huruf m: "Menyediakan pembiayaan dan atau melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Bank Indonesia";

Dalam penjelasan Pasal 6 huruf m: "Bank Umum berdasarkan prinsip syariah tidak melakukan kegiatan usahanya secara konvensional";

Pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia memuat antara lain:....b. Pembentukan dan tugas Dewan Pengawas Syariah...";

Kewajiban untuk mengikuti dan meminta persetujuan Dewan Syariah Nasional adalah berupa pendapat dan atau fatwanya diatur dalam Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32 Tahun 1999 pada Pasal 1 huruf i, Pasal 20, Pasal 28 huruf m dan Pasal 31 yang berbunyi:

Pasal 1 huruf i: "Dewan Syariah Nasional adalah Dewan yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia yang bertugas dan memiliki kewenangan untuk memastikan kesesuaian antara produk, jasa dan kegiatan usaha bank dengan prinsip Syariah";

Pasal 20: (1) Dewan Pengawas Syariah bertugas mengawasi kegiatan usaha bank agar sesuai dengan prinsip Syariah, (2) Dalam melaksanakan fungsinya, Dewan Pengawas Syariah Wajib mengikuti Fatwa Dewan Syariah Nasional;

Pasal 28: "Bank wajib menerapkan prinsip syariah dalam melakukan kegiatan usahanya...";

Pasal 28 huruf m: "Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan bank sepanjang disetujui oleh Dewan Syariah Nasional";

Pasal 31: "Dalam hal bank akan melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 dan Pasal 29 yang belum difatwakan oleh Dewan Syariah Nasional, bank wajib meminta persetujuan Dewan Syariah Nasional sebelum melaksanakan kegiatan usaha tersebut";

Berdasarkan undang-undang dan peraturan Bank Indonesia tersebut,

Hal. 14 dari 25 hal. Putusan Nomor 573 K/Ag/2016



menunjukkan bahwa bagi bank yang berprinsip syariah wajib mengikuti dan tunduk pada ketentuan Syariah Islam dan ketentuan Dewan Syariah Nasional yang tertuang dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional. Karena yang belum ada fatwanya pun wajib meminta persetujuannya, apalagi yang sudah difatwakan;

Akibat Pengadlian Tinggi Agama Bandung mengesampingkan Syariah Islam dan Dewan Syariah Nasional berikut fatwa-fatwanya dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya, mengakibatkan dalam putusan perkara tersebut keliru dan ada kesalahan;

Oleh karena itu, Pemohon Kasasi, memohon kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Hakim yang berwenang, menjadikan Syariah Islam dan ketentuan-ketentuan Dewan Syariah Nasional yang berlaku bagi bank, dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya dalam memutuskan perkara tersebut;

Pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Agama Bandung tidak mengakui hukum yang berlaku khusus bagi bank yang berprinsip syariah, di antaranya terhadap Akad Murabahah;

Pengadilan Agama dan Pengadlian Tinggi Agama merupakan Peradilan Khusus yang berwenang menangani perkara Lembaga Keuangan Syariah (LKS), sebagaimana menangani perkara-perkara Ummat Islam dalam perkara perkawinan, waris, wakaf dan lain sebagainya yang telah ditetapkan dalam perundang-undangan dan peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia, yang menggunakan hukum khusus yaitu hukum Syariah Islam dan tidak menggunakan hukum yang berlaku umum (*Lex Specialist Deradot Lex Generalli*);

Karena Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I merupakan bank berprinsip Syariah, maka dalam penyelesaian perkara yang berkaitan dengannya Harus menggunakan Syariah Islam/Fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional karena bersumber pada Al-Qur'an dan Al-Hadis dan telah dijadikan undang-undang dan ketentuan bagi Bank Syariah di Indonesia;

Pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadlian Tinggi Agama Bandung, dalam Perkara Nomor 0310/Pdt.G/2014/PA.Cn jo. Nomor 0228/Pdt.G/2015/PTA.Bdg, seharusnya memsukkan dalil posita Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat pada poin 7 dan poin 17:

Poin 7:

Bahwa oleh karena Penggugat menyadari usaha yang dilakukan terhenti/bangrut dan merasa tidak mampu bayar, maka pada tanggal 23 Maret 2012 Penggugat mengajukan permohonan restrukturisasi, dengan maksud agar



dilakukan penangguhan pembayaran, sesuai ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, bagian ketujuh yang menyebutkan:

"Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, Bank harus menunda tagihan utangnya sampai ia menjadi sanggup kembali atau berdasarkan kesepakatan";

Dimana hal ini sesuai pula dengan QS. 2, Al Baqarah ayat 28 yang artinya:

"Dan jika (orang yang berutang itu) dalam kesukaran, berilah tangguh sampai ia berkelapangan...";

Dan poin 17:

Pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian dalam Murabahah Tak Mampu Bayar, pada butir pertama:

"Ketentuan penyelesaian (*settlement*) Murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembayarannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan ketentuan:

a. Objek Murabahah dijual oleh nasabah atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati";

Sangatlah jelas ketentuan tentang murabahah tersebut, terhadap nasabah yang pailit atau tak mampu bayar, apalagi yang bukan karena kesengajaan, haruslah ditangguhkan pembayarannya sampai mampu bayar. Dan apabila Termohon Kasasi I/ Terbanding I/ Tergugat I menghendaki penyelesaian segera, maka harus ada kesepakatan harga terlebih dahulu dengan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, sebelum melakukan pelelangan objek Murabahah. Ini semua tidak dilakukan oleh Termohon Kasasi I;

Pengadilan Agama Cirebon maupun Pengadilan Tinggi Agama Bandung, seharusnya mengesampingkan hukum yang berlaku umum dan seharusnya menggunakan Syariah Islam (Al-Quran, Al Hadis dan Fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional) yang merupakan hukum khusus dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya dan dalam memutuskan perkara tersebut;

Akibat Pengadilan Tinggi Agama Bandung tidak mengakui hukum yang berlaku khusus dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya, mengakibatkan dalam putusan perkara tersebut keliru dan ada kesalahan;

Oleh karena itu, Pemohon Kasasi memohon Kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia, melalui Hakim yang berwenang bersandar pada hukum yang berlaku khusus dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya untuk memutuskan perkara tersebut;

Pengadilan Tinggi Agama Bandung tidak lengkap dan tidak cermat



membaca dan memahami Akad Kredit;

Jika pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Agama Bandung Nomor 0310/Ptd.G/2014/PA.Cn. *jo*/ Nomor 0228/Ptd.G/2015/PTA.Bdg hanya berdasar kan Akad Pembiayaan Nomor 716 tanggal 27 Agustus 2009 (bukti P.I/T.16) dan menggunakan hukum yang berlaku umum, menunjukkan Pengadilan Tinggi Agama Bandung tidak lengkap dan tidak cermat dalam membaca dan memahami akad tersebut sebagai pertimbangan hukum dalam memutuskan perkara tersebut. Karena sangat jelas dalam akad terdapat ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan akad pembiayaan tunduk pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan syariah yang berlaku bagi bank;

Sebagaimana dalam akad Nomor 716 tanggal 27 Agustus 2009, Pasal 22 angka (1) yang tertulis:

"(1) Pelaksana akad ini tunduk kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan syariah yang berlaku bagi bank", sehingga dalam penyelesaian perkara ini sesuai dengan ketentuan akad, haruslah menggunakan ketentuan-ketentuan syariah yang berlaku bagi bank, karena akad pelaksanaan akad tersebut tunduk pada ketentuan-ketentuan syariah yang berlaku bagi bank, baik ada perselisihan atau pun tidak ada perselisihan. Apalagi ini jelas ada perselisihan, maka penentuannya kembali pada dasar hukum asal;

Oleh karena adanya perselisihan yang diperkarakan ke Peradilan Agama, maka dalam putusannya seharusnya berdasarkan ketentuan-ketentuan syariah yang berlaku bagi bank;

2. Jika ada perselisihan diutamakan musyawarah;

Setelah Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat mengalami permasalahan dalam pembayaran angsuran kredit, terjadi komunikasi melalui telepon, surat-menyurat maupun pertemuan dengan pihak Termohon Kasasi I/ Terbanding I/Tergugat dan berjalan baik (saat Kepala Cabang masih Bapak Heri). Sehingga suatu saat, Penggugat/Pemohon Kasasi mengajukan penangguhan pembayaran kepada pihak Tergugat I/Termohon Kasasi I, tapi yang keluar malah rincian angsuran dengan akad baru (bahasa bank *restrukturisasi*) dengan angsuran lebih kecil dan dalam waktu yang lebih lama dari akad sebelumnya. Karena kondisi keuangan Penggugat/ Pemohon Kasasi, saat itu tidak memungkinkan bisa membayar sekecil apapun, maka Penggugat/Pemohon Kasasi menolak akad baru tersebut dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetap mengharapkan penangguhan pembayaran;

Karena Tergugat I/Termohon Kasasi I menghendaki penyelesaian lebih awal dengan cara lelang, sedangkan Penggugat/Pemohon Kasasi penangguhan pembayaran dan tidak menghendaki pelelangan, maka ini berarti ada perselisihan dalam pelaksanaan akad dan seharusnya Tergugat I/Termohon Kasasi I melakukan musyawarah dengan Penggugat/Pemohon Kasasi sebelum melakukan pelelangan. Obyek Murabahah milik Penggugat/Pemohon Kasasi;

Hal ini sesuai dengan ketentuan pada akad Nomor 716 tanggal 27 Agustus 2009, Pasal 22 angka (2) yang tertulis:

"(2) Apabila di kemudian hari terjadi perselisihan dalam penafsiran atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan dari akad ini, maka para pihak sepakat untuk terlebih dahulu menyelesaikan secara musyawarah;

Karena Termohon Kasasi I mengetahui ada perselisihan dengan Pemohon Kasasi dan tidak melakukan musyawarah terlebih dahulu dalam melakukan pelelangan objek murabahah milik Pemohon Kasasi, maka perbuatan Termohon Kasasi I tersebut sebagai perbuatan melawan hukum;

3. Surat-surat atau pernyataan tertulis harus dikirim ke alamat rumah atau kantor yang ada pada akad;

Jika sebelum pelelangan memang ada pengiriman surat-surat atau pernyataan tertulis oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I yang timbul dari dan bersumber pada akad ini, yang dinyatakan Tergugat I/Termohon Kasasi I (bukti T.I-3, T.I-4, T.I-5 dan T.I-6) dan yang dinyatakan Tergugat II/Termohon Kasasi II (bukti T.II-6, T.II-7 dan T.II-8) tidak dikirim ke alamat rumah atau kantor Penggugat/Pemohon Kasasi yang pada akad, kecuali surat-surat sebelum bulan April 2012 dan surat Pemberitahuan Lelang dari Termohon Kasasi I tertanggal 16 April 2013 (diterima persis pada hari dilakukan lelang, tepatnya tanggal 19 April 2013);

Sejak kunjungan terakhir pihak Tergugat I/Termohon Kasasi I untuk menyampaikan rekening koran (hasil *restrukturisasi*) tertanggal 29-03-2012 oleh Iwan Kurniawan, sebelum pengiriman Surat Pemberitahuan Pelelangan yang diterima tanggal 19 April 2013 (persis pada hari dilakukannya pelelangan), tidak pernah ada surat-surat yang dikirim ke alamat rumah atau kantor Penggugat/Pemohon Kasasi, sehingga Penggugat/Pemohon Kasasi tidak bisa menanggapi. Ketika surat-surat dikirim ke alamat rumah atau alamat kantor Pemohon Kasasi yang ada pada akad, Penggugat/Pemohon Kasasi selalu menanggapi;

Hal. 18 dari 25 hal. Putusan Nomor 573 K/Ag/2016

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)



Sehingga ada dugaan, surat-surat tersebut tidak dikirim ke alamat rumah atau alamat kantor Pemohon Kasasi/Penggugat, hanya untuk memenuhi syarat pelelangan sesuai hukum yang berlaku umum, tanpa memperhatikan hukum yang berlaku khusus. Dan ada dugaan agar pemohon Kasasi/Penggugat tidak menghambat pelelangan tersebut;

Padaحال pada akad Nomor 716 tanggal 27 Agustus 2009, Pasal 21 angka (2) huruf (b) sangat jelas tertulis:

"Semua surat-menyurat dan pernyataan tertulis yang timbul dari dan bersumber pada akad ini dianggap telah diserahkan dan diterima apabila dikirim kepada:

(b) Nasabah dengan alamat rumah atau alamat kantor Nasabah yang tercantum pada formulir permohonan pembiayaan atau alamat yang tercantum pada Akad ini";

Karena surat-surat yang dinyatakan Tergugat I/Termohon Kasasi I serta surat-surat yang dinyatakan Tergugat II/Termohon Kasasi II tidak dikirim ke alamat rumah atau kantor Penggugat/Pemohon Kasasi yang ada pada akad, maka surat-surat tersebut dinyatakan tidak ada menurut hukum, sehingga pelelangan tersebut batal demi hukum dan perbuatan Para Termohon KASASI tersebut sebagai perbuatan melawan hukum;

Perbuatan Termohon Kasasi I Tidak Berdasarkan Syariah;

1. Bahwa Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I melakukan dengan sadar dan sengaja untuk tidak berdasar pada ketentuan-ketentuan syariah yang berlaku bagi bank;

Fatwa-fatwa Dewan Syariah merupakan ketentuan syariah yang dikeluarkan Dewan Syariah Nasional, yang bersumber pada Al-Quran, Hadis dan Fiqih Islam, yang dengan sangat jelas daam undang-undang dijadikan acuan dasar bagi Tergugat I/Termohon Kasasi I dalam melakukan kegiatan usaha maupun dalam tindakanya sebagai bank yang berprinsip syariah;

Sebagaimana yang terdapat dalam Perbaikan Kontra Memori' Banding Terbanding I/ Termohon Kasasi I huruf B angka 2 menyatakan bahwa Fatwa Dewan Syariah hanya merupakan *second opinion*. Yang berarti hanya sebuah pendapat yang tidak wajib diikuti;

Pendapat tersebut sangat keliru dan menyesatkan, dan ada dugaan bertujuan mengecoh para hakim yang tidak cermat dalam memahami hukum yang berlaku bagi bank yang berprinsip syariah, agar dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya tidak menggunakan Syariat Islam yang berupa Fatwa Dewan Syariah Nasional, sehingga putusannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpihakpada Termohon Kasasi I/Terbanding I;

Pendapat tersebut sangat jelas mencerminkan bahwa perbuatan Termohon Kasasi I tidak berdasarkan syariah dalam menjalankan usaha dan tindakannya sehingga berdalih bahwa Fatwa Dewan Syariah hanya meupakab *second opinion* dan menjadikan label Syariah digunakan sebagai kedok untuk keuntungan semata;

Padahal sangat jelas Ketentuan Bank Indonesia tentang kewajiban bank yang berprinsip syariah untuk mengikuti dan meminta persetujuan Dewan Syariah Nasional adalah baik berupa pendapat dan atau fatwanya, sebagaimana diatur dalam Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32 Tahun 1999 pada Pasal 1 huruf i, Pasal 20, Pasal 28 huruf m dan Pasal 31 yang berbunyi:

Pasal 1 huruf i:

"Dewan Syariah Nasional adalah Dewan yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia yang bertugas dan rnemiliki kewenangan untuk memastikan kesesuaian antara produk, jasa dan kegiatan usaha bank dengan prinsip Syariah";

Pasal 20:

- (1) Dewan Pengawas Syariah bertugas mengawasi kegiatan usaha bank agar sesuai dengan prinsip Syariah;
- (2) Dalam melaksanakan fungsinya, Dewan Pengawas Syariah Wajib mengikuti Fatwa Dewan Syariah Nasional;

Pasal 28:

"Bank wajib menerapkan prinsip syariah dalam melakukan kegiatan usahanya...";

Pasal 28 huruf m:

"Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan bank sepanjang disetujui oleh Dewan Syariah Nasional";

Pasal 31:

"Dalam hal bank akan melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 dan Pasal 29 yang belum difatwakan oleh Dewan Syariah Nasional, bank wajib meminta persetujuan Dewan Syariah Nasional sebelum melaksanakan kegiatan uasaha tersebut";

Berdasarkan undang-undang dan peraturan Bank Indonesia tersebut, menunjukkan bahwa bagi bank yang berprinsip syariah wajib mengikuti dan tunduk pada ketentuan Syariah Islam dan Ketentuan Dewan Syariah Nasional yang tertuang dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional. Karena yang

Hal. 20 dari 25 hal. Putusan Nomor 573 K/Ag/2016



belum ada fatwanya pun wajib meminta persetujuannya, apalagi yang sudah difatwakan;

Oleh karena itu, pendapat Termohon Kasasi/Terbanding I yang tidak mengakui Fatwa Dewan Syariah sebagai ketentuan yang wajib diikuti Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I adalah sebagai perbuatan melawan hukum;

2. Bahwa penentuan harga sepihak tidak sesuai kesepakatan bertentangan dengan syariah sehingga sangat merugikan;

Dalam penentuan harga lelang objek murabahah secara sepihak/tidak ada kesepakatan dengan pemiliknya adalah bertentangan dengan ketentuan syariah yang berlaku bagi bank;

Sebagaimana perbuatan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I menetapkan harga Objek Murabahah, milik Pemohon Kasasi, secara sepihak sangat merugikan Penggugat/Pemohon Kasasi;

Rumah 2 (dua) lantai, 7 (tujuh) kamar dan hampir setiap kamar ada kamar mandi, luas tanah 435 m², luas bangunan 240 m², dan hanya berjarak ± 20 m dari Jalan utama Kabupaten Cirebon, hanya dihargai Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah). Padahal perhitungan Tergugat I/Termohon Kasasi I pada tanggal 14 Juli 2009, rumah dan tanah tersebut ditetapkan dengan harga Rp883.500.000,00 (delapan ratus delapan puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah). Tapi setelah 4 (empat) tahun kemudian (pada pelelangan tanggal 19 April 2013) ditentukan harga hanya Rp525.000.000,00, sangatlah tidak pantas dan merugikan Pemohon Kasasi/Penggugat;

Jika kenaikan harga tanah di Indonesia rata-rata 10% per tahun dan berdasarkan perhitungan Tergugat I/Termohon Kasasi I pada tanggal 14 Juli 2009, maka pada pelelangan tersebut, sepantasnya harga tanah dan bangunan tersebut minimal sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Kalau harga saat ini mungkin seharga Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Di samping menentukan harga murah, Termohon Kasasi (sampai saat ini tidak pernah memberikan bukti lelang dan rincian penggunaan hasil lelang. Sehingga Pemohon Kasasi/Penggugat sangat kesulitan mendapatkan bukti dalam memperkarakan ini, walaupun akhirnya bukti lelang didapat dari Termohon Kasasi III/Tergugat III sebagai kolega Termohon Kasasi I dan sebagai pemenang lelang. Dan sampai saat ini Pemohon Kasasi belum mengetahui lebih atau kurangnya pembayaran hutang dari hasil lelang



karena belum mendapatkan rincian penggunaan hasil lelang dari Termohon Kasasi I;

Karena penetapan harga lelang oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I terhadap objek murabahah milik Penggugat/Pemohon Kasasi tidak berdasarkan kesepakatan, maka perbuatan tersebut sebagai perbuatan melawan hukum;

3. Bahwa Para Termohon Kasasi beriktikad tidak baik dan tidak amanah (menyalahi undang-undang, peraturan yang berlaku, syariah dan akad);

a. Sebelum terjadi pelelangan tanggal 19 April 2013, Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II tidak mengirim surat-surat, yang berkaitan dengan pelelangan objek murabahah milik Pemohon Kasasi ke alamat Pemohon Kasasi. Sehingga perbuatan tersebut sebagai perbuatan melawan hukum;

b. Termohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III, sebagai pengembang, merupakan kolega Termohon Kasasi I, sehingga ada dugaan kongkalikong dalam penetapan dan memenangkan lelang tersebut, sehingga mendapat keuntungan besar mendapatkan tanah dan rumah dengan harga sangat murah;

c. Termohon Kasasi I/Tergugat I bertindak sekehendak sendiri tanpa mengadakan musyawarah dengan Pemohon Kasasi/Penggugat dalam menyelesaikan masalah akad murabahah ini, sehingga perbuatan tersebut perbuatan yang tidak sesuai dengan akad dan sebagai perbuatan melawan hukum;

d. Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II sebagai lembaga pemerintah, seharusnya paham betul dan harus taat pada perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan-ketentuan syariah yang berlaku bagi bank, sehingga sebelum melakukan pelelangan yang dimohonkan Termohon Kasasi I seharusnya dilengkapi dengan surat pernyataan kesepakatan harga dari pemilik objek lelang;

Karena Termohon Kasasi II melakukan pelelangan objek murabahah milik Pemohon Kasasi tanpa didasari surat kesepakatan/surat tidak keberatan dari Pemohon Kasasi/Penggugat, maka perbuatan tersebut sebagai perbuatan melawan hukum;

e. Sejak dimohonkan oleh Pemohon Kasasi sampai saat ini, Termohon Kasasi I tidak pernah memberikan rincian penggunaan hasil lelang kepada Pemohon Kasasi. Perbuatan ini tidak amanah dan ada dugaan penggelapan;

f. Termohon Kasasi I, selaku Lembaga Keuangan Syariah, tidak



menjadikan syariah sebagai dasar dalam melakukan kegiatan dan tindakannya yang diamanatkan undang-undang, sehingga perbuatan tersebut sebagai perbuatan melawan hukum;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung mempertimbangkan sebagai berikut:

mengenai alasan-alasan kasasi:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena setelah membaca, mempelajari dan meneliti dengan saksama memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, ternyata tidak terdapat kesalahan dan kekhilafan hakim dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat terbukti telah tidak membayar angsuran hutang sesuai *Aqad* Pembiayaan *Murabahah* Nomor 716 tanggal 27 Agustus 2009, dan atas perbuatan Penggugat yang tidak membayar angsuran tersebut, pihak Tergugat I (PT. Bank BTN Persero Tbk Kanca Syariah Cirebon) telah mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu pada bulan Mei 2012, Agustus 2012 dan Januari 2013 agar Penggugat membayar hutang/angsurannya namun tidak diindahkan oleh Penggugat, dengan demikian perbuatan Penggugat tersebut dikategorikan sebagai *wanprestasi*;
- Bahwa oleh karena Penggugat telah *wanprestasi*, maka Tergugat I (PT. Bank BTN Persero Tbk Kanca Syariah Cirebon) berwenang/berhak mengajukan permohonan pelelangan atas obyek yang dijadikan jaminan dalam *Aqad* Pembiayaan *Murabahah* tersebut kepada Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Cirebon);
- Bahwa Tergugat I (PT. Bank BTN Persero Tbk Kanca Syariah Cirebon) telah mengajukan permohonan pelelangan terhadap obyek jaminan sesuai dengan prosedur yang berlaku, demikian pula Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Cirebon) selaku instansi yang berwenang melakukan lelang telah melaksanakan tugas sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan Tergugat III selaku pemenang lelang terbukti sebagai pembeli yang beriktikad baik, karena pembelian obyek lelang tersebut dilakukan dalam pelelangan yang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi BISRI MAHDOR ZAENANI tersebut harus ditolak;



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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat 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 yang 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 Pemohon Kasasi BISRI MAHDOR ZAENANI tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat 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 27 September 2016 oleh Dr. H. Purwosusilo, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Amran Suadi, S.H., M.H., M.M. dan Dr. H.A. Mukti Arto, S.H., M.Hum., 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 Drs. H. Nurul Huda, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Ketua Majelis,

ttd

Dr. H. Purwosusilo, S.H., M.H.,

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

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

ttd

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



Panitera Pengganti,

ttd

Drs. H. Nurul Huda, S.H., M.H.,

Biaya Kasasi:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi | Rp489.000,00 |
| 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