



P U T U S A N

Nomor 181/Pdt.G/2024/PTA.Sby

BISMILLAHIRRAHMAANIRRAHIIM

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI AGAMA SURABAYA

Dalam tingkat banding telah memeriksa, mengadili dan memutus dengan majelis hakim, perkara gugatan Ekonomi Syariah antara:

1. Hj. SA'ADAH / Hj. TOYIBAH, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, tempat tinggal Jalan Wonokusumo Wetan 66 RT. 004 RW. 010 Kelurahan Wonokusumo, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, semula sebagai Penggugat I, sekarang sebagai Pemanding I;
2. H. MARWI / H. ZAWAWI, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal Jalan Wonokusumo Wetan 66 RT. 004 RW. 010 Kelurahan Wonokusumo, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, semula sebagai Penggugat II, sekarang sebagai Pemanding II;
Dalam hal ini Pemanding I dan Pemanding II memberikan kuasa kepada: Achmad Drajat, S.H., M.H. dan kawan, para Advokat, berkantordi Dukuh Kupang XVIII/Nomor 61 Dukuh Pakis, Kota Surabaya, dengan alamat elektronikdrajat.advokat@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya dengan Nomor 2147/Kuasa/4/2024 tanggal 18 April 2024, selanjutnya disebut pula sebagai Para Pemanding;

melawan

1. PT. BANK PERMATA Tbk, Kantor Cabang Surabaya, beralamatdi Jalan Panglima Sudirman Nomor 54-56 Kot Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Liliek Koesmiyati, S.H. dan kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Rungkut Asri XIII/21 Surabaya 60293, dengan alamat elektronik liliek.koesmiyati@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya dengan Nomor



1988/Kuasa/4/2024 tanggal 1 April 2024, semula sebagai Tergugat I, sekarang sebagai Terbanding I;

2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Surabaya, beralamat di Jalan Indrapura Nomor 05 Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Aloysius Yanis Dhaniarto dan kawan-kawan, para Kuasa yang mengambil domisili hukum di Surabaya di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya, beralamat di Gedung Keuangan Negara (GKN) I Lantai 5 Jalan Indrapura Nomor 5 Surabaya, dengan alamat elektronik hi.kpknlsby@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-10/MK.1/2024 tanggal 5 Januari 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya dengan Nomor 399/Kuasa/I/2024 tanggal 8 Januari 2024, semula sebagai Tergugat II, sekarang sebagai Terbanding II;

3. PHILIP, Warga Negara Indonesia, beralamat di Graha Family Blok P Nomor 69 RT. 002 RW. 011 Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Davy Hindranata, S.H., M.H. dan kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Raya Gubeng Nomor 30-32 Blok B-1 Gubeng, Surabaya, dengan alamat elektronik hindranatadavy@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya dengan Nomor 1828/Kuasa/3/2024 tanggal 21 Maret 2024, semula sebagai Tergugat III, sekarang sebagai Terbanding III;

dan

1. PT. PAKUWON DARMA, beralamat di Jalan Kejawan Putih Mutiara Bl LL-1/17 Laguna Indah, Kalisari, Mulyorejo, Kota Surabaya, semula sebagai Turut Tergugat I, sekarang sebagai Turut Terbanding I;

2. AGNES NINIK MUTIARA WIDJAJA, S.H. sebagai Notaris / PPAT di Kota Surabaya beralamat Jalan Imam Bonjol Nomor 106 Kelurahan DR. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, dalam hal ini memberikankuasa kepada: Santoso Widjaja, S.H. dan kawan-



kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Imam Bonjol Nomor 106 Surabaya, dengan alamat elektronik anikdwi2008@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya dengan Nomor 1901/Kuasa/3/2024 tanggal 26 Maret 2024, semula sebagai Turut Tergugat II, sekarang sebagai Turut Terbanding II;

3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II, beralamat di Jalan KrembanganBarat Nomor 57 KrembanganSelatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, semula sebagai Turut Tergugat III, sekarang sebagai Turut Terbanding III;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding;

DUDUK PERKARA

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam Putusan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 5562/Pdt.G/2023/PA.Sby. tanggal 27 Februari 2024 Masehi bertepatan dengan tanggal 17 Sya'ban 1445 Hijriah, dengan mengutip amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan para Tergugat dan para Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita jaminan atas obyek sengketa yaitu tanah seluas ± 126 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas ± 113 m² dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 4330 terletak di Perum Pakuwon City Cluster Long Beach S 05 Nomor 25 Kalisari Mulyorejo, Kota Surabaya sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan (conservatoir beslag) nomor 5562/Pdt.G/2023/PA.Sby tanggal 13 Februari 2024;
3. Memerintahkan kepada Panitera atau Jurusita Pengadilan Agama Surabaya atau jika berhalangan digantikan oleh wakilnya yang sah untuk mengangkat sita jaminan yang telah diletakkan atas obyek sebagaimana tersebut dalam diktum nomor 2 diatas;



4. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar perkara sejumlah Rp5.190.000 (lima juta seratus sembilan puluh ribu rupiah);

Bahwa terhadap putusan tersebut, Penggugat I dan Penggugat II untuk selanjutnya disebut para Pembanding telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 13 Maret 2024, sebagaimana tercantum dalam Akta Permohonan Banding tanggal 13 Maret 2024;

Bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III dan Turut Terbanding II pada tanggal 14 Maret 2024, sedangkan kepada Turut Terbanding I dan Turut Terbanding III pada tanggal 15 Maret 2024;

Bahwa para Pembanding telah mengajukan memori banding pada tanggal 20 Maret 2024 yang pada pokoknya memohon agar:

MEMBATALKAN PUTUSAN PENGADILAN AGAMA SURABAYA NOMOR :
5562/PDT.G/2023/PA.SBY TANGGAL 27 Februari 2024 DENGAN MENGADILI
SENDIRI SEBAGAI BERIKUT:

1. Mengabulkan Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga (Van Waarde Verklaard) sita jaminan (Consevoir Beslag) terhadap: "Tanah seluas ± 126 m² dan Bangunan yang berdiri di atasnya seluas ± 113 m² dengan SHM Nomor: 4330 Terletak di : Perum Pakuwon City Cluster Long Beach S 05 Nomor: 25 Kalisari Mulyorejo, Kota Surabaya a.n Pemegang Hak H. Marwi / H. Zawawi";
3. Menyatakan bahwa Gugatan dari para Penggugat adalah tepat dan beralasan serta dibenarkan menurut Hukum;
4. Menyatakan bahwa Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 telah melakukan Tindakan dan/atau telah Melakukan Perbuatan Melanggar Hukum (Onrecht matige daad)
5. Menyatakan bahwa:
 - 5.1. Hak Tanggungan Pertama Nomor 02933/2018 tanggal 29 Juni 2018 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.279/2018 tanggal 02 April 2018; Adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan Hukum mengikat;
 - 5.2. Risalah Lelang pada tanggal 07 Mei 2021 terhadap jual beli Lelang :



“Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya SHM Nomor : 4330 Terletak di : Perum Pakuwon City Cluster Long Beach 505 Nomor : 25 Kalisari Mulyorejo, Kota Surabaya a.n Pemegang Hak H. Marwi / H. Zawawi ”;

Adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan Hukum mengikat;

- 5.3. Eksekusi Hak Tanggungan (Pengosongan) yang dilakukan pada hari Selasa tanggal 14 Desember 2021 oleh Pengadilan Negeri Surabaya berdasarkan permintaan Eksekusi Pengosongan oleh PHILIP, Warga Negara Indonesia, Beralamat/Bertempat Tinggal di : Graha Family Blok P Nomor : 69 RT. 002 RW. 011, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, bertentangan antara lain ketentuan:

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 14 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah Pasal 13 ayat (1) Pelaksanaan putusan perkara ekonomi syariah, hak tanggungan dan fidusia berdasarkan akad syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama;

Dan

Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan : Huruf B. Perdata Umum : Angka Nomor : 8 : Pelaksanaan Eksekusi hak tanggungan dan fiducia yang akadnya berdasarkan prinsip syariah merupakan kewenangan Peradilan Agama sedangkan yang selainnya merupakan kewenangan Peradilan Umum, Huruf C. Kamar Agama : Angka Nomor : 2 : Pelaksanaan Eksekusi hak tanggungan dan fiducia yang akadnya berdasarkan prinsip syariah merupakan kewenangan Peradilan agama sedangkan yang selainnya merupakan kewenangan Peradilan Umum;

6. Menyatakan :

Para Penggugat telah dirugikan oleh para Tergugat secara Materiil dan Immateriil. Selanjutnya jika dihitung secara rasional para Penggugat telah menderita kerugian Materiil dan Immateriil sebesar kurang lebih sebagai berikut :

Kerugian Materiil :



Jumlah kerugian yang diderita oleh para Penggugat adalah sebesar yang telah dibayar oleh Penggugat 1 jika dihitung dari awal perjanjian bulan November 2012 sampai bulan Februari 2020 dengan perhitungan nilai sewa secara periode fixed sebesar : Rp.16.907.087 X 86 (bulan) = Rp.1.454.009.482 kepada Tergugat 1 PT. Bank Permata, Tbk Kantor Cabang Surabaya dan diluar Perjanjian Pembiayaan tersebut diatas para Penggugat juga sudah melakukan pembayaran langsung kepada PT Pakuwon Darma (Turut Tergugat 1) sebesar : Rp.20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) melalui debit card untuk Tanda jadi, Sebesar : Rp. 173.638.500 (seratus tujuh puluh tiga juta enam ratus tiga puluh delapan ribu lima ratus rupiah) kepada PT Pakuwon Darma melalui Transfer dari bank BCA untuk Uang Muka, untuk biaya KPR sebesar : Rp.55.800.000,- (lima puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah) dan kerugian Immateriil sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

dan/atau

jumlah kerugian Materiil dan Immateriil para Penggugat sebesar yang dianggap patut dan layak serta adil menurut Ketua Pengadilan Agama Surabaya;
Dan wajib menurut Hukum para Tergugat untuk membayarnya kepada Penggugat dalam perkara ini;

7. Menghukum para Tergugat membayar kerugian materiil dan Immateriil kepada para Penggugat sebesar kurang lebih sebagai berikut:

Kerugian Materiil :

Jumlah kerugian yang diderita oleh para Penggugat adalah sebesar yang telah dibayar oleh Penggugat 1 jika dihitung dari awal perjanjian bulan November 2012 sampai bulan Februari 2020 dengan perhitungan nilai sewa secara periode fixed sebesar : Rp.16.907.087 X 86 (bulan) = Rp.1.454.009.482 kepada Tergugat 1 PT. Bank Permata, Tbk Kantor Cabang Surabaya dan diluar Perjanjian Pembiayaan tersebut diatas para Penggugat juga sudah melakukan pembayaran langsung kepada PT Pakuwon Darma (Turut Tergugat 1) sebesar : Rp.20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) melalui debit card untuk Tanda jadi, Sebesar : Rp. 173.638.500 (seratus tujuh puluh tiga juta enam ratus tiga puluh delapan ribu lima ratus rupiah) kepada PT Pakuwon Darma melalui Transfer dari bank BCA untuk Uang Muka, untuk biaya KPR sebesar : Rp.55.800.000,- (lima puluh lima juta



delapan ratus ribu rupiah) dan kerugian Immateriil sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

dan/atau

jumlah kerugian Materiil dan Immateriil para Penggugat yang dianggap patut dan layak serta adil menurut Ketua Pengadilan Agama Surabaya;

Dan wajib menurut Hukum para Tergugat untuk membayarnya kepada Penggugat dalam perkara ini;

8. Menyatakan :

Gugatan para Penggugat dalam perkara ini, mohon kiranya Ketua Pengadilan Agama Surabaya menjatuhkan Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun para Tergugat mengajukan Upaya Hukum Banding, Kasasi maupun Verzet sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR. Stbl.1941 Nomor : 44

9. Menghukum Turut Tergugat 1, Turut Tergugat 2 dan Turut Tergugat 3 untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;

10. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini dan/atau biaya - biaya perkara menurut hukum;

SUBSIDAIR :

Apabila Ketua Pengadilan Agama Surabaya berpendapat lain, maka dalam Peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Bahwa memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III dan Turut Terbanding II pada tanggal 20 Maret 2024, sedangkan kepada Turut Terbanding I dan Turut Terbanding III pada tanggal 21 Maret 2024;

Bahwa atas memori banding para Pemanding, Terbanding I telah memberikan jawaban atas memori banding tersebut pada tanggal 1 April 2024, yang pada pokoknya memohon agar:

yang memeriksa perkara a quo berkenan memutus:

- Menolak permohonan banding yang diajukan para Pemanding (para Penggugat) seluruhnya;
- Menguatkan putusan Pengadilan Agama Surabaya No. 5562/Pdt.G/2023/PA.Sby tanggal 27 Februari 2024;

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)



- Membebankan biaya perkara yang timbul kepada para Pembanding (para Penggugat);

ATAU

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

Bahwa kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada para Pembanding, Terbanding II, Terbanding III dan Turut Terbanding I, Turut Terbanding II dan Turut Terbanding III pada tanggal 2 April 2024;

Bahwa atas memori banding para Pembanding serta kontra memori banding Terbanding I, Terbanding II tidak memberikan jawaban atas memori banding para Pembanding serta kontra memori banding Terbanding I, hal tersebut sesuai dengan Surat Keterangan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 5562/Pdt.G/2023/PA.Sby tanggal 18 April 2024;

Bahwa atas memori banding para Pembanding serta kontra memori banding Terbanding I, Terbanding III telah memberikan jawaban atas memori banding para Pembanding serta kontra memori banding Terbanding I tersebut pada tanggal 26 Maret 2024, yang pada pokoknya memohon agar:

1. Menerima permohonan Banding dari para Pembanding (para Penggugat);
2. menguatkan Putusan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 5562/Pdt.G/2023/PA.Sby tanggal 27 Februari 2024 Masehi bertepatan dengan tanggal 17 Sya'ban 1445 Hijriah;
3. Menghukumpara Pembanding (para Penggugat) untuk membayar biaya perkara;

Bahwa kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada para Pembanding, Terbanding I, Terbanding II dan Turut Terbanding II pada tanggal 26 Maret 2024, sedangkan kepada Turut Terbanding I dan Turut Terbanding III pada tanggal 28 Maret 2024;

Bahwa atas memori banding para Pembanding, kontra memori banding Terbanding I serta kontra memori banding Terbanding III, Turut Terbanding I tidak memberikan jawaban atas memori banding para Pembanding, kontra memori banding Terbanding I dan kontra memori banding Terbanding III, hal tersebut sesuai



dengan Surat Keterangan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 5562/Pdt.G/2023/PA tanggal 18 April 2024;

Bahwa atas memori banding para Pembanding serta kontra memori banding Terbanding I dan Terbanding III, Turut Terbanding II telah memberikan jawaban atas memori banding Pembanding I dan Pembanding II, kontra memori banding Terbanding I serta kontra memori banding Terbanding III tersebut pada tanggal 26 Maret 2024, yang pada pokoknya memohon agar:

- Menolak Permohonan Banding berikut Memori Banding dari para Pembanding untuk seluruhnya;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Agama Surabaya Tanggal 27 Februari 2024 Nomor 5562/Pdt.G/2023/PA.Sby yang dimohonkan Banding tersebut;
- Menghukum para Pembanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada para Pembanding, Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III pada tanggal 26 Maret 2024, sedangkan kepada Turut Terbanding I dan Turut Terbanding III pada tanggal 28 Maret 2024;

Bahwa atas memori banding para Pembanding, kontra memori banding Terbanding I, Terbanding III serta kontra memori banding Turut Terbanding II, Turut Terbanding III tidak memberikan jawaban atas memori banding Pembanding I dan Pembanding II, kontra memori banding Terbanding I, kontra memori banding Terbanding III serta kontra memori banding Terbanding Turut Terbanding II, hal tersebut sesuai dengan Surat Keterangan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 5562/Pdt.G/2023/PA.Sby tanggal 18 April 2024;

Bahwa para Pembanding telah diberitahu untuk melakukan inzage pada tanggal 26 Maret 2024, akan tetapi para Pembanding tidak melakukan inzage berdasarkan Surat Keterangan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 5562/Pdt.G/2023/PA tanggal 28 Maret 2024;

Bahwa Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III dan Turut Terbanding II telah diberitahu untuk melakukan inzage pada tanggal 26 Maret 2024, akan tetapi Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III dan Turut Terbanding II tidak melakukan



inzage berdasarkan Surat Keterangan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 5562/Pdt.G/2023/PA.Sby tanggal 28 Maret 2024;

Bahwa Turut Terbanding I dan Turut Terbanding III telah diberitahu untuk melakukan inzage pada tanggal 15 Maret 2024, akan tetapi Turut Terbanding I dan Turut Terbanding III tidak melakukan inzage berdasarkan Surat Keterangan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 5562/Pdt.G/2023/PA.Sby tanggal 1 April 2024;

Bahwa permohonan banding tersebut telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya pada tanggal 24 April 2024 dengan Nomor 181/Pdt.G/2024/PTA.Sby;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa para Pemanding mengajukan banding pada tanggal 13 Maret 2024 dan pada saat putusan diucapkan dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum pada tanggal 27 Februari 2024, para Pemanding, Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III serta Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II hadir di persidangan secara elektronik. Permohonan banding tersebut sudah masuk hari kalender ke-15 (lima belas), akan tetapi ada hari ke 14 (empat belas) masuk hari libur nasional. Oleh karena itu, permohonan banding yang diajukan oleh para Pemanding tersebut dipandang masih dalam tenggat waktu banding, sesuai dengan Pasal 7 (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Jo. Pasal 1 angka 12 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik Jo. Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 Tanggal 20 Desember 2022 Tentang Petunjuk Teknis Administrasi Dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama Dan Tata Usaha Negara Di Pengadilan Secara Elektronik, Lampiran : I. Ketentuan Umum angka 21 dan angka VII. Upaya Hukum, huruf B angka 3.b.1. Atas dasar tersebut, permohonan banding para Pemanding dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Agama Surabaya telah berusaha untuk mendamaikan para pihak, baik oleh majelis sendiri maupun melalui proses mediasi dengan menunjuk Mediator Drs. Syaiful Iman, S.H., M.H., namun tidak berhasil, sebagaimana laporan Mediator tanggal 6 September 2023. Dengan demikian, upaya perdamaian tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 130 ayat (1) HIR Jo.



Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016, sehingga proses penyelesaian perkara secara litigasi dapat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan memeriksa dengan saksama, salinan resmi Putusan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 5562/Pdt.G/2023/PA.Sb tanggal 27 Februari 2024 Masehi bertepatan dengan tanggal 17 Sya'ban 1445 Hijriah, Berita Acara Sidang, Memori Banding dan Kontra Memori Banding perkara a quo serta segala surat yang berkaitan dengan perkara a quo, utamanya setelah memperhatikan pertimbangan hukum Pengadilan Agama Surabaya yang memutuskan perkara a quo, Pengadilan Tinggi Agama Surabaya sependapat dengan pertimbangan dan putusan Pengadilan Agama Surabaya a quo. Pertimbangan hukum tersebut diartikan dan dianggap sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Agama Surabaya sendiri dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III dan Turut Terbanding II, dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi mengenai beberapa hal, dan Pengadilan Agama Surabaya telah mempertimbangkan eksepsi tersebut dan telah diputus dengan Putusan Sela Nomor 5562/Pdt.G/2023/PA.Sby tanggal 25 Januari 2024, kemudian dalam putusan akhir menjatuhkan amar putusan (Dalam Eksepsi), yang berbunyi: "Menolak eksepsi yang diajukan para Tergugat dan para Turut Tergugat";

Menimbang, bahwa terhadap amar putusan tentang eksepsi yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Agama Surabaya tersebut, Pengadilan Tinggi Agama Surabaya sependapat, sedangkan eksepsi lainnya karena eksepsi tersebut bukan tentang kewenangan mengadili, maka harus dipertimbangkan dan diputus bersama-sama pokok perkara. Hal ini sesuai Pasal 136 HIR yang menentukan: "Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat (exceptie), kecuali tentang hak hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara" Jo.

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 935 K/Sip/1985, Tanggal 30 September 1986 yang menyatakan bahwa: "Eksepsi yang bukan kompetensi absolut atau relatif harus diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara";



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan Tinggi Agama Surabaya berpendapat bahwa amar putusan Pengadilan Agama Surabaya tentang eksepsi a quo harus dikuatkan;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa permohonan para Pembanding pada pokoknya adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Terbanding terkait Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR iB - Ijarah Muntahiyah Bittamlik tanggal 28 September 2012 Nomor: KK/0002/120924/N/MOR, terkait eksekusi hak tanggungan (lelang) yang dilakukan oleh Terbanding I melalui perantara Terbanding II, dan terkait eksekusi pengosongan oleh Terbanding III;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan a quo, Pengadilan Agama Surabaya telah memberikan putusan sebagaimana tertuang dalam amar angka 1 (satu) yang berbunyi sebagai berikut: “Meholak gugatan Penggugat seluruhnya”;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Agama Surabaya sependapat dengan putusan tersebut, di mana pertimbangannya diambil alih dan dianggap sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Agama sendiri dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Agama Surabaya sependapat dengan alasan para Pembanding yang menyatakan bahwa: “Pihak yang melakukan al- Ijarah al- Muntahiyah bi al-Tamlik harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai”. Hal ini dikutip dari Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik. Akan tetapi, menurut Pengadilan Tinggi Agama Surabaya, Fatwa Dewan Syari’ah Nasional tersebut penerapannya jika pelaksanaan akad yang diperjanjikan telah dilaksanakan sesuai ketentuan dalam akad dengan tanpa ada perbuatan melanggar perjanjian di atas;

Menimbang, bahwa dalam Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor: 129/DSN-MUI/VII/2019 Tentang Biaya Riil Sebagai Ta’widh Akibat Wanprestasi (At-Takalif Al-Fi’liyyah An-Nasyi’ah’An An-Nukul) Pada Ketentuan Umum Angka (1) menyebutkan: “Wanprestasi atau cidera janji adalah melakukan sesuatu yang tidak boleh/tidak semestinya dilakukan (al-ta’addi), tidak melakukan



apa yang seharusnya dilakukan (al-taqshir), atau menyalahi apa yang telah disepakati (mukhalafat al-syuruth) yang dapat berupa:

- a. tidak membayar kewajiban sama sekali;
- b. membayar kewajiban tepat waktu tapi jumlahnya kurang dari yang disepakati;
- c. membayar kewajiban dengan jumlah yang sesuai dengan kesepakatan tapi melampaui waktu yang disepakati;
- d. membayar kewajiban melampaui waktu yang disepakati dengan jumlah yang kurang dari yang disepakati;
- e. meliputi antara lain tidak menunaikan kewajiban baik berupa utang (al-dain), ujarah, realisasi bagi hasil atas keuntungan usaha yang nyata-nyata menjadi hak LKS maupun kerugian akibat dari tidak jadinya akad yang didahului pemesanan (wa'd) pembelian barang”;

Menimbang, bahwa merujuk pada Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor: 129/DSN-MUI/VII/2019 tersebut, para Pembanding telah terbukti ingkar janji (wanprestasi) atas akad yang dibuatnya dengan Terbanding sebagaimana dalam Pasal 9 Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik Nomor: SKU/0002-120924/N/MOR tanggal 28 September 2012, yaitu tidak melakukan pembayarankewajiban fasilitas pembiayaan kepada Terbanding I, maka para Pembanding dinilai telah melanggar fatwa tersebut;

Menimbang, bahwa Terbanding I pada kenyataannya telah memberikan somasi sebanyak 3 (tiga) kali yaitu:

1. Surat Nomor: 30486/SP1-SYARIAH/RMG/CCR/X/2019 tanggal 21 Oktober 2019 perihal : Surat Peringatan I;
2. Surat Nomor: 33011/SP2-SYARIAH/RMG/CCR/III/2020 tanggal 09 Maret 2020 perihal : Surat Peringatan II;
3. Surat Nomor: 33290/SP3-SYARIAH/RMG/CCR/III/2020 tanggal 23 Maret 2020 perihal : Surat Peringatan III (Terakhir);

Menimbang, bahwa karena somasi tersebut tidak diperhatikan oleh para Pembanding, kemudian Terbanding I melakukan eksekusi atas tanah yang telah dijadikan jaminan dan telah pula diletakkan hak tanggungan, adalah sudah tepa sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak



Tanggungjawab yang dengan tegas menyatakan: "Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan Tinggi Agama Surabaya berpendapat bahwa eksekusi yang dilakukan oleh Terbanding I bukan perbuatan melawan hukum. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 573 K/AG/2016, yang abstraksi hukumnya menyebutkan: "pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan syariah oleh kreditur yang dilakukan sebelum jatuh tempo perjanjian berakhir dapat dibenarkan, pelaksanaan eksekusi tersebut bukanlah perbuatan melawan hukum bila debitur ternyata telah wanprestasi." Demikian pula Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Huruf C, Rumusan Kamar Agama angka 3 (tiga) menerangkan: "Hak tanggungan dan jaminan utang lainnya dalam akad ekonomi syariah tetap dapat dieksekusi jika terjadi wanprestasi meskipun belum jatuh tempo pelunasan sesuai dengan yang diperjanjikan setelah diberi peringatan sesuai ketentuan yang berlaku". Atas dasar tersebut, maka perbuatan eksekusi yang telah dilakukan oleh Terbanding I dengan bantuan Terbanding II, tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh para Pembanding, karenanya gugatan para Pembanding tidak terbukti dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksekusi pengosongan yang dilakukan oleh Terbanding III yang dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 14 Desember 2021 oleh Pengadilan Negeri Surabaya berdasarkan permohonan Eksekusi Pengosongan adalah kewenangan Pengadilan Negeri untuk melakukannya dan eksekusi tersebut tidak dapat diajukan perlawanan atau pembatalan maupun bentuk penolakan lainnya pada Pengadilan Agama, karena yang melakukan eksekusi bukan Pengadilan Agama. Oleh karena itu gugatan tersebut tidak berdasar hukum oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Pengadilan Tinggi Agama Surabaya berpendapat bahwa gugatan para Pembanding tidak



terbukti, oleh karena itu Putusan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 5562/Pdt.G/2023/PA.Sby. tanggal 27 Februari 2024, bertepatan dengan tanggal 17 Sya'ban 1445 Hijriah harus dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III dan Turut Terbanding II, dengan mendasarkan semua pertimbangan dalam pokok perkara tersebut sebagaimana pertimbangan hukum Pengadilan Agama Surabaya yang di sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Agama Surabaya, maka eksepsi dimat dianggap telah turut dipertimbangkan, oleh karenanya tidak perlu dipertimbangkan lanjut;

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan yang dituangkan oleh para Pemanding dalam memori bandingnya dan Terbanding I, Terbanding II, Turut Terbanding dalam kontra memori bandingnya, dianggap telah dipertimbangkan dan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya tidak perlu meninjau dan mempertimbangkan satu persatu. Hal tersebut telah sesuai dengan maksud Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 758 K/Sip/197 Tanggal 3 Januari 1972 serta sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tanggal 06 April 1955 Nomor: 247 K/Sip/1953 yang mengabstraksikan: "Bahwa Hakim Banding tidak wajib meninjau satu persatu dalil yang termuat dalam suatu memori banding dan juga tidak wajib meninjau satu persatu segala pertimbangan Hakim Tingkat Pertama";

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 181 HIR, biaya perkara dibeban kepada pihak yang kalah, oleh karena para Pemanding adalah pihak yang kalah, maka Pemanding dihukum untuk membayar biaya perkara, baik pada tingkat pertama maupun pada tingkat banding;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, 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, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Peradilan Ulangan dan peraturan perundang-undangan lain serta hukum yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- I. Menyatakan permohonan banding para Pemanding dapat diterima;



- II. Menguatkan Putusan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 5562/Pdt.G/2023/PA.Sby. tanggal 27 Februari 2024 Masehi, bertepatan dengan tanggal 17 Sya'ban 1445 Hijr
- III. Menghukum para Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Surabaya pada hari Kamis, tanggal 2 Mei 2024 Maseh bertepatan dengan tanggal 23 Syawal 1445 Hijriah, oleh Drs. Saherudin sebagai Ketua Majelis serta Drs. H. M. Syafi'ie Thoyyib, S.H., M.H. dan Drs. H. Syaiful Heja, M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu, tanggal 8 Mei 2024 Masehi bertepatan dengan tanggal 29 Syawal 1445 Hijriah, dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut didampingi oleh para Hakim Anggota dan Naini Tiastuti, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para Pembanding, para Terbanding dan para Turut Terbanding.

Hakim-Hakim Anggota:
Ttd.

Drs. H. M. Syafi'ie Thoyyib, S.H., M.H.

Ttd.

Drs. H. Syaiful Heja, M.H.

Ketua Majelis,
Ttd.

Drs. Saherudin

Panitera Pengganti,

Ttd.

Naini Tiastuti, S.H., M.H.

Rincian Biaya:

- Administrasi : Rp130.000,00
- Redaksi : Rp10.000,00
- Meterai : Rp10.000,00
Jumlah : Rp150.000,00

Untuk Salinan
Pengadilan Tinggi Agama Surabaya
Panitera,
Ttd.
Rusli, S.H., M.H.