



**PUTUSAN**

Nomor 448 K/Ag/2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara perdata agama pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

1. **SUTARTO NUGROHO**, bertempat tinggal di Jalan Kemuning Raya Nomor 12 RT. 009 RW. 006 Kelurahan Pejaten Timur Kecamatan Pasar Minggu Kota Jakarta Selatan;
2. **PT. JURISAN INDAH**, yang diwakili oleh Direktur, Ahmad, S.E., berkedudukan di Gedung Biru Lantai 4, Jalan Kapten Tendean Nomor 1 Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Mahmud, S.H., dan kawan, para Advokat, berkantor di Gedung Permata Lantai 1 Jalan Ciputat Raya Nomor 30 Kebayoran Lama Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Februari 2017;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KANTOR WILAYAH DJKN DKI JAKARTA Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA V**, berkedudukan di Jalan Prapatan Nomor 10 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada: para Pegawai KPKNL Jakarta V, Sugiwanto, S.H., M.Hum. dan kawan-kawan, berkantor di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun Nomor 10 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2017;

*Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 448 K/Ag/2018*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk**, berkedudukan di Gedung Arthaloka Lantai 5, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 2 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa khusus kepada: para Pegawai PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Sunandar Rochmadon dan kawan-kawan, berkantor di Gedung Arthaloka Lantai 5 Jalan Jenderal Sudirman Kavling 2 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2015;
3. **PT. BALAI LELANG INTERNUSA**, berkedudukan Kompleks Permata Boulevard Business Square Blok BD Jalan Pos Pengumben Raya Nomor 1 Jakarta Barat;
4. **CHANDRA SARI BINTI SOENARKO**, bertempat tinggal di Jalan Taman Bendungan Asahan Nomor 11 RT. 006 RW. 002 Kelurahan Bendungan Hilir Kecamatan Tanah Abang Kota Jakarta Pusat;

Para Termohon Kasasi;

D a n

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA. Cq. KANTOR WILAYAH PERTANAHAN PROVINSI DKI JAKARTA Cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRATIF JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di Jalan Tanah Abang I Nomor 1 Jakarta Pusat sekarang berkedudukan di Jalan Selaparang Blok B15 Kavling 15 Kemayoran Jakarta Pusat;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Pelawan dalam perlawanannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

*Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 448 K/Ag/2018*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan permohonan provisi yang diajukan oleh Pelawan;
2. Memerintahkan kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk menunda pelaksanaan lelang atas sebidang tanah berikut bangunan seluas 250 (dua ratus lima puluh) meter persegi sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1541 tercatat atas nama Sutarto Nugroho yang terletak di Jalan Taman Bendungan Asahan Nomor 11 RT. 006 RW. 002 Kelurahan Bendungan Hilir Kecamatan Tanah Abang Kota Jakarta Pusat;

Dalam Pokok Perkara:

Primer:

1. Mengabulkan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beralasan;
3. Menyatakan perjanjian multi akad yaitu Akta Akad Pembiayaan Al-Murabahah Nomor 87 tanggal 28 Mei 2012 dibuat di hadapan Rini Syahdiana, S.H., Notaris di Jakarta dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 88 tanggal 28 Mei 2012 terhadap utang yang sama adalah bertentangan dengan ketentuan syariah;
4. Menyatakan batal eksekusi lelang yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II atas sebidang tanah berikut bangunan seluas 250 (dua ratus lima puluh) meter persegi sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1541 tercatat atas nama Sutarto Nugroho yang terletak di Jalan Taman Bendungan Asahan Nomor 11 RT. 006 RW. 002 Kelurahan Bendungan Hilir Kecamatan Tanah Abang Kota Jakarta Pusat;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*revindicatoir beslag*) yang dimohonkan Pelawan terhadap sebidang tanah berikut bangunan seluas 250 (dua ratus lima puluh) meter persegi sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1541 tercatat atas nama Sutarto Nugroho yang terletak di Jalan Taman Bendungan Asahan Nomor 11 RT. 006 RW. 002 Kelurahan Bendungan Hilir Kecamatan Tanah Abang Kota Jakarta Pusat;
6. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Subsider

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 448 K/Ag/2018



Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Terlawan I dan Terlawan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Terlawan I:

1. Eksepsi terhadap perbaikan surat perlawanan yang berupa gugatan baru, bukan perbaikan gugatan;
2. *Exceptio non adimpleti contractus*;
3. *Exceptio premtoria (set aside/tersingkirkan)*;
4. *Exceptio domini*;
5. Eksepsi gugatan *a quo* tidak jelas (*exceptio obscur libel*);
6. Eksepsi perlawanan *a quo* mencampuradukkan antara konsep *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum;
7. Eksepsi perlawanan Pelawan tidak berkualitas;

Eksepsi Terlawan II:

1. Pengadilan Agama Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
2. Gugatan tidak jelas/kabur (*obscur libel*);

Bahwa terhadap perlawanan tersebut ditolak oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat dengan Putusan Nomor 847/Pdt.G/2015/PA.JP. tanggal 13 Juni 2016 Masehi bertepatan dengan tanggal 8 Ramadan 1437 Hijriah, kemudian Putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Agama Jakarta dengan Putusan Nomor 92/Pdt.G/2016/PTA.JK. tanggal 20 Desember 2016 Masehi bertepatan dengan tanggal 20 Rabiulawal 1438 Hijriah;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 9 Februari 2017, kemudian terhadapnya oleh para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Februari 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Februari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 847/Pdt.G/2015/PA.JP. yang dibuat oleh Plt. Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan tersebut pada tanggal 27 Februari 2017;

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 448 K/Ag/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 27 Februari 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta Nomor 92/Pdt.G/2016/PTA.JK. tanggal 20 Desember 2016 *jo.* Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 847/PDT.G/2015/PA.JP. tanggal 13 Juni 2016;

Selanjutnya Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan perlawanan yang diajukan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beralasan;
3. Menyatakan batal eksekusi lelang yang diajukan oleh Terlawan I dan Terlawan II atas sebidang tanah berikut bangunan seluas 250 (dua ratus lima puluh) meter persegi sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1541 tercatat atas nama Sutarto Nugroho yang terletak di Jalan Bendungan Asahan Nomor 11 RT. 006 RW. 002 Kelurahan Bendungan Hilir Kecamatan Tanah Abang Kota Jakarta Pusat;
4. Menghukum para Terlawan untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 27 Maret 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Agama Jakarta, Mahkamah Agung mempertimbangkan sebagai berikut:

Mengenai alasan ke-1:

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Agama Jakarta telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa perkara *a quo* adalah perkara perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan (*parate* eksekusi) dari Termohon Lelang terhadap Pemohon

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 448 K/Ag/2018

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang, oleh karena itu berlaku rezim hukum eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 195 sampai dengan Pasal 224 HIR yang memberi peluang kepada Termohon Lelang untuk mengajukan perlawanan;

Bahwa adapun ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang *Arbitrase* dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terkait dalam perjanjian *arbitrase*. Pasal ini harus dibaca pada sengketa sebelum eksekusi atau sebelum putusan pengadilan;

Bahwa oleh karena itu Putusan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena putusan dan pertimbangan Pengadilan Agama Jakarta Pusat sudah tepat dan benar, maka Mahkamah Agung mengambil alih pertimbangan tersebut sebagai pertimbangannya sendiri;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini meskipun dalam Akad Murabahah Nomor 87 tanggal 28 Mei 2012 terdapat *klausul arbitrase*, tetapi karena perkara *in casu* perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan, maka yang berlaku adalah rezim hukum eksekusi sebagaimana disebutkan di atas dan tidak tepat lagi memberlakukan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang *Arbitrase* dan Alternatif Penyelesaian Sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tanpa mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi, **Sutarto Nugroho** dan kawan, tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta Nomor 92/Pdt.G./2016/PTA.JK. tanggal 20 Desember 2016 Masehi, bertepatan dengan tanggal 20 Rabiulawal 1438 Hijriah yang membatalkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 847/Pdt.G/2015/PA.JP. tanggal 13 Juni 2016 Masehi bertepatan dengan tanggal 8 Ramadan 1437 Hijriah serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 448 K/Ag/2018

### 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)



Menimbang, bahwa meskipun permohonan kasasi dikabulkan tetapi karena para Pemohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan 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 perundangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi:

**1. SUTARTO NUGROHO, 2. PT. JIRISAN INDAH** , tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta Nomor 92/Pdt.G./2016/PTA.JK. tanggal 20 Desember 2016 Masehi bertepatan dengan tanggal 20 Rabiulawal 1438 Hijriah;

**MENGADILI SENDIRI:**

Dalam Perkara Pokok:

Dalam eksepsi

- Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;

Dalam Provisi

- Menolak provisi Pelawan I dan Pelawan II;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak perlawanan Pelawan I dan Pelawan II seluruhnya;

Dalam Perkara Intervensi

- Menolak perlawanan Intervensi;

Dalam Perkara Pokok dan Perkara Intervensi

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 7 September 2018 oleh Dr. H. Amran Suadi, S.H., M.H., M.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Edi Riadi, S.H., M.H., dan Dr. H. Yasardin, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut dan Khalid Gailea, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

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

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

Dr. H. Yasardin, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Khalid Gailea, S.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i .....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi .....	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h .....	Rp500.000,00

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 448 K/Ag/2018

#### 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)