



**PUTUSAN**

Nomor 441/Pdt.G/2024/PA.Yk

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**PENGADILAN AGAMA YOGYAKARTA**

Memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang Majelis telah menjatuhkan putusan perkara gugatan Ekonomi Syariah antara;

**NY. RENNY TRI SETIANI, SH., MH**, NIK 340154106830001 tempat dan tanggal lahir Yogyakarta, 1 Juni 1983, umur 41 tahun, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, pendidikan Strata II, tempat kediaman Balerante, RT.06/RW.07, Kel. Wonokerto, Kec. Turi, Kabupaten Sleman Sebagai Penggugat I;

**TN SUROSO**, NIK 340041505830005 Tempat/Tanggal Lahir Sleman, 15 Mei 1983, Umur 41 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan SMU, tempat kediaman kediaman Balerante, RT.06/RW.07, Kel. Wonokerto, Kec. Turi, Kabupaten Sleman sebagai Penggugat II;  
dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Rinanto Suryadhimirtha, S.H., M.Sc** Dan Kawan-kawan, advokat yang berkantor di Law Office Rinanto Suryadhimirtha & Associates Perum Griya Taman Sari (GTA) Block C No. 316, Pandowoharjo, Kecamatan Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan surat kuasa khusus yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Yogyakarta dengan Register Kuasa Nomor 21/164/KEP/2024/PA.Yk tanggal 19 Agustus 2024;

**PT BANK SYARIAH INDONESIA, TBK**, beralamat di Gedung The Tower, Jl Gatot Subroto No 27, Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan cq PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Pembantu Sleman 2

Halaman 1 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



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

yang beralamat di Jl Parasamya No 13 RT/RW 05/022  
Beran Lor, Tridadi, Sleman, D.I Yogyakarta, sebagai  
Tergugat I;

**KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)  
YOGYAKARTA**, beralamat di Jl dr Rajimin, Paten,  
Tridadi, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman, D.I  
Yogyakarta, sebagai Tergugat II;

**KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN  
SLEMAN**, beralamat di Gedung Keuangan Negara (GKN)  
Jl Kusuma Negara No. 11, Semaki, Kecamatan  
Umbulharjo Kota Yogyakarta, D.I Yogyakarta, sebagai  
Tergugat III;

Dengan ini mengajukan gugatan dengan dasar dan alasan-alasan sebagai  
berikut :

1. Bahwa Para Penggugat telah menandatangani perjanjian kredit Akad  
Pembiayaan Murabahah Nomor 451 – 0011/ 128/ 04/ 22 tanggal 20 April  
2022 dengan pinjam uang sejumlah Rp500.000.000,- (Lima ratus juta  
Rupiah) kepada Tergugat I, dimana Tergugat I minta keuntungan sejumlah  
Rp79.984.000,00- dengan menggunakan 2 jaminan sertifikat antara lain :

- a. SHM No 06094 yang terletak di desa Wonokerto, Kecamatan Turi,  
Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta, Surat Ukur Tanggal 13/11/2017 No  
02587/ Wonokerto/ 2017 luas 146 m2 dengan pemegang hak Suroso/  
Penggugat II yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 06100/ 2022  
Peringkat 2 APHT PPAT Icuk Sugiarto Nomor 261/ 2022 tanggal 27/ 09/  
2022 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat I;
- b. SHM No 1061 yang terletak di desa Wonokerto, Kecamatan Turi,  
Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta, Surat Ukur tanggal 2 September  
2006 No 0056=7/ 2006 luas 392 m2 dengan pemegang hak Suroso/  
Penggugat II, yang telah di Roya berdasarkan surat roya Nomor 02/ 481  
– 3/ 8074 tanggal 8/ 6/ 2022 dari Tergugat I. Hak Tanggungan Nomor  
02679/ 2020 dihapus;

Mohon disebut sebagai : Obyek Sengketa

Halaman 2 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa awalnya Para Penggugat lancar mengangsur kepada Tergugat I sehingga sisa baki debet/ sisa hutang pokok Rp373.213.921 (Tiga ratus tujuh puluh tiga dua ratus tiga belas ribu sembilan ratus dua puluh satu Rupiah) yang tercatat di SLIK OJK RI (Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia), selanjutnya Para Penggugat menjadi macet mengangsur karena usahanya telah tutup, sehingga Para Penggugat telah berusaha menempuh musyawarah kepada Tergugat I melalui forum internal bank dengan ikhtiar penyelesaian Para Penggugat berusaha menjual aset tanah lainnya, serta mohon diberikan perpanjangan waktu menjual asetnya tersebut, serta pelunasan sejumlah Rp373.213.921 (Tiga ratus tujuh puluh tiga dua ratus tiga belas ribu sembilan ratus dua puluh satu Rupiah) yang tercatat di SLIK OJK RI (Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia), tetapi ikhtiar musyawarah Para Penggugat melalui forum internal bank ditolak oleh Tergugat I;

3. Bahwa Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif selanjutnya terkejut mendapatkan informasi dari Tergugat I yang akan melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo, sehingga hal ini merugikan Para Penggugat, sehingga Para Penggugat mengajukan gugatan perkara a quo di Pengadilan Agama Yogyakarta di Yogyakarta sesuai pasal 18 (delapan belas) domisili hukum

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 2678 K / Pdt / 1992 Tanggal 27 Oktober 1994 dinyatakan "*Bank Cabang sebagai perpanjangan Bank Pusat dapat digugat dan menggugat*"

Kaidah Hukum :

Bahwa Pengadilan Tinggi telah keliru dalam pertimbangannya yang mengatakan bahwa Bank Duta cabang Lhokseumawe hanya merupakan cabang dari Bank Duta Pusat, dengan demikian tidak mempunyai legitimasi *Personal Standi In Yudicio*, padahal cabang adalah perpanjangan tangan dari kantor pusat, oleh karena itu dapat digugat dan menggugat Sehingga gugatan yang ditujukan kepada

Halaman 3 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK

#### Disclaimer

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



Agamsyah Hamidy selaku Manager Operasional Bank Duta Cabang Lhokseumawe dalam kapasitasnya sebagai Manager berdasarkan perjanjian akte perjanjian kredit dalam rangka perikatan dengan permohonan Kasasi adalah mempunyai legitimasi dalam jabatannya mewakili Bank Duta cabang Lhokseumawe, oleh karena itu gugatan tersebut adalah sah menurut hukum

Vide : Pasal 118 HIR / Pasal 142 RBg dalam ayat 4 dinyatakan : *“ Jika dalam surat perjanjian telah ditentukan tempat kedudukan domisili yang dipilih maka jika mau Penggugat dapat mengajukan gugatannya kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam tempat yang dipilih itu “*

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 4 K / Sip / 1958 Tanggal 13 Desember 1958 dinyatakan *“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak “*

Vide : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya *“ Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “*, CV Alfabeta, 2003, Hlm 132-133 dinyatakan : *“ Dalam perkembangannya saat ini Grosse Akta Pengakuan Hutang yang oleh Undang-undang disamakan kekuatan hukumnya dengan putusan pengadilan yang tetap sebagai dasar hukum mempercepat eksekusi jaminan tidak dapat dilakukan dengan mudah seperti yang dimaksudkan pasal 224 HIR / 259 RBG karena Mahkamah Agung Republik Indonesia :*

a. Melalui Suratnya No.213/229/86/UM-TU/PDT tertanggal 16 April 1985 yang ditujukan ke Kantor Pengacara Gani Djemat menegaskan :

1) Suatu Akta Otentik yang berisi Surat Pengakuan Hutang dengan perumusan semata-mata suatu kewajiban untuk membayar/ melunaskan sejumlah uang tertentu / pasti;



- 2) Dalam suatu Grosse tidak dapat ditambahkan persyaratan lain terlebih lagi apabila persyaratan-persyaratan itu berbentuk perjanjian;
- 3) **Besarnya** jumlah uang yang harus dilunaskan sudah pasti dan tidak ada lagi sesuatu alasan hukum bagi Debitur untuk menyangkal hutangnya;
  - b. Melalui Suratnya No.147/168/86/IV/Um-Tu/PDT tertanggal 1 April 1986 yang ditujukan kepada BPKH Perbanas menegaskan : Isi pengakuan hutang dengan kewajiban untuk membayar sejumlah uang tertentu secara pasti;
  - c. Melalui Suratnya tanggal 18 Maret 1986 yang ditujukan kepada Direksi Bank Negara Indonesia 1946 menegaskan : Mahkamah Agung berpendapat bahwa dewasa ini telah terjadi penyalahgunaan Grosse Akta Vide pasal 224 HIR, seperti misalnya untuk perjanjian jual beli atau perjanjian kredit dan karenanya perlu diluruskan;
  - d. Selain surat-surat tersebut Mahkamah Agung dengan keputusannya No.1520 K/PDT/1984 tertanggal 3 Mei 1986 menegaskan mengenai syarat-syarat eksekusi jaminan berdasarkan Grosse Akta Pengakuan Hutang :
    - a) Syarat Formal :
      - 1) Harus berbentuk “ Surat Hutang “
      - 2) Dibuat dengan Akta Notaris dengan Irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “
      - 3) Pada bagian akhir Akta disebutkan kata-kata “ Diberikan sebagai Grosse Akta Pertama “
      - 4) Tanggal pemberian Grosse Akta
      - 5) Tanggal pemberian Grosse Akta
    - b) Syarat Material :
      - 1) Jumlah hutang yang harus dibayar oleh Debitur haruslah pasti
      - 2) Jumlah waktu untuk melunasi hutang



Selanjutnya Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 134 dinyatakan :

“ Supaya eksekusi jaminan berdasarkan Grosse Akta Pengakuan Hutang sekarang ini dapat dilaksanakan maka dalam membuat akta pengakuan hutang notariil perlu memperhatikan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Akta pengakuan hutang dibuat dan ditandatangani secara sepihak dari Debitur artinya pengakuan sepihak dari Debitur tentang jumlah hutang tertentu;
2. Jumlah hutang yang tercantum dalam akta pengakuan hutang sudah pasti, artinya jumlah hutang yang dicantumkan dalam akta pengakuan hutang sejumlah Pokok Hutang bukan berdasar plafond atau jumlah maksimum hutang. Bagi Bank jumlah pasti itu tidak mudah karena jumlah yang dicantumkan dalam akta pengakuan hutang atau perjanjian kredit adalah jumlah maksimum atau plafond yang kemungkinan Debitur tidak menarik seluruhnya atau jika ditarik seluruhnya hutang menjadi bertambah dengan bunga-bunga yang belum dibayar;
3. Dalam membuat akta pengakuan hutang tidak perlu mencantumkan syarat-syarat yang berbentuk perjanjian seperti adanya ketentuan kelalaian / cidera janji Debitur (*even of default*), tetapi hanya semata-mata pengakuan sepihak dari Debitur untuk membayar sejumlah hutang tertentu;
4. Akta pengakuan hutang berisi hutang murni, artinya berasal dari pinjam meminjam uang bukan dari transaksi lainnya, misalnya harga jual beli yang belum dibayar

Vide : Pasal 11 ayat (1) UU Hak Tanggungan, dalam hal ini Pelawan mengutip buku berjudul “ Perbankan dan masalah kredit, Suatu Tinjauan Yuridis, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, Cet-2, Jakarta, 1996, hlm ke-119 - 120 (Lima puluh delapan) oleh Gatot





Supramono,SH yang merupakan Hakim pada Pengadilan Negeri Tegal (1995 – sekarang) dinyatakan :

*“ Timbulnya jaminan harus didahului adanya perjanjian utang piutang, karena perjanjian perjanjian jaminan bersifat accessoir. Begitu pula Hak Tanggungan karena merupakan lembaga jaminan mempunyai sifat accessoir “*

*“ Untuk dapat memberikan Hak Tanggungan, tidak asal ada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang, tetapi dalam perjanjian tersebut harus ada klausula tentang pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang. Sejalan dengan itu pasal 10 ayat (1) UUHT 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 “*

*“ Jadi klausula tentang akan adanya pemberian Hak Tanggungan dalam perjanjian pokoknya merupakan sumber dari timbulnya Hak Tanggungan. Disamping itu dengan klausula tersebut, nantinya akan tergambar dengan jelas hubungan perjanjian pokok dengan pemberian Hak Tanggungan, karena di dalam akta pemberian Hak Tanggungan wajib disebutkan secara jelas utang yang dijamin “*

Selanjutnya mengenai apa saja isi Hak Tanggungan, pasal 11 ayat (1) UUHT telah memerinci yang wajib dicantumkan di dalam akta tersebut, yaitu :

- a) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan,



kantor PPAT tempat pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;

- c) Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- d) Nilai tanggungan;
- e) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan;

Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang dicantumkan dalam akta, pada prinsipnya harus sinkron dengan para pihak dalam perjanjian utang piutang, karena akta pemberian Hak Tanggungan bersifat aksesoir. Pemberi Hak Tanggungan adalah Debitur dalam perjanjian utang piutang yang menyediakan tanah miliknya (hak atas tanah atas namanya) untuk dibebani Hak Tanggungan, sedangkan pemegang Hak Tanggungan adalah Kreditur dalam perjanjian utang piutang

Vide : Pasal 224 HIR / pasal 258 RBg, antara lain :

- a. Tidak disebutkan secara pasti / tertentu seluruh hutangnya
- b. Tidak disebutkan jumlah seluruh hutang dikurangi dengan pembayaran pembayaran cicilan yang pernah dilakukan oleh Debitur selama ikatan Grosse Acte Pengakuan Hutang berjalan sampai pada saat Eksekusi dijalankan
- c. Tidak didukung oleh Dokumen Perjanjian Hutang yang sempurna / pasti sebagai dokumen pokok dan tata caranya
- d. Tidak disebutkan secara jelas mengenai letak tanahnya
- e. Tidak dilandasi dokumen akta pemasangan hipotek dan tata caranya menyebutkan angka hutangnya yang pasti tanpa embel-embel perhitungan bunganya

Vide : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 130 dinyatakan : “ Dalam praktek pemberian kredit, Bank atau Kreditur selain membuat perjanjian kredit (Credit Overeenkomst) sebagai alat bukti adanya hutang dan sekaligus





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatur hak-hak dan kewajiban secara lengkap, Bank atau Kreditur juga membuat suatu Akta Pengakuan Hutang Notariil “

Vide : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 130 dinyatakan : “ Akta pengakuan hutang merupakan perjanjian sepihak, di dalamnya hanya dapat memuat suatu kewajiban untuk membayar hutang sejumlah uang tertentu / pasti. Akta pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Notaris sesuai pasal 224 HIR / 258 RBG, mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti keputusan Hakim yang tetap yang berarti akta pengakuan hutang mempunyai kekuatan eksekutorial “

“ Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti tunggal yaitu sebagai alat bukti biasa, sedangkan akta pengakuan hutang berfungsi ganda sebagai alat bukti sekaligus mempunyai kekuatan eksekutorial “

“Untuk mempercepat eksekusi jaminan secara langsung tanpa memerlukan gugatan terlebih dahulu kepada Debitur, Undang-undang memberikan jalan keluar yang merupakan pengecualian dari cara gugatan, yaitu dengan membuat akta pengakuan hutang Notariil “

Vide : Gatot Supramono,SH,M.Hum (Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banjarmasin 2010 – sekarang, dalam bukunya berjudul “ Perjanjian Utang Piutang, Ctk.Ke-2 Juni 2014, Penerbit Kencana, Prenadamedia Group, hlm.37 (Tiga puluh tujuh) dinyatakan : “ Surat Pengakuan Hutang “

“ Dasar Hukum “

“ Surat Pengakuan Hutang diatur dalam hukum acara perdata HIR (Herzien Inlandsch Reglement) atau Reglemen Indonesia Diperbarui (RID), untuk di luar pulau Jawa dan Madura berlaku Reglemen Untuk Tanah Seberang yaitu RBg (Rechtsreglement Buitengewesten) dan dijumpai pula dalam UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam HIR, ketentuan mengenai Surat Pengakuan Hutang

Halaman 9 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK

## 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)



diketemukan dalam pasal 224 (sedangkan dalam RBg pada pasal 258), yang bunyi selengkapnya menurut Soesilo (1979 ; 160) sebagai berikut :

“Surat asli daripada surat hipotek dan surat utang yang diperkuat dihadapan Notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan “ Atas nama Undang-undang” berkekuatan sama dengan putusan Hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya, dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan, jika sudah diizinkan dengan keputusan Hakim. Jika hal keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian di luar daerah hukum Pengadilan Negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti“

Dalam pasal tersebut mengatur dua hal, yaitu surat hipotek dan surat utang. Surat hipotek merupakan surat jaminan utang terhadap barang-barang yang tidak bergerak, yang bentuknya berupa Sertifikat Hipotek. Dalam perkembangannya, setelah ketentuan hipotek yang diatur dalam Buku Kedua KUH Perdata dicabut dengan UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka yang berlaku sekarang ini bukan lagi Sertifikat Hipotek, akan tetapi berupa Sertifikat Hak Tanggungan.

Adapun mengenai surat utang, sebenarnya yang dimaksud adalah Surat Pengakuan Utang, karena surat utang itu berisi tentang utang orang yang membuat surat tersebut. Sampai sekarang tidak ada perubahan Undang-undang yang menyangkut surat utang tersebut, sehingga pasal 224 HIR/ pasal 258 RBg masih tetap berlaku.

Selanjutnya dinyatakan dalam hlm ke-51 : “ Salah satu hal yang tergolong sangat penting dicantumkan dalam Grosse Akta

Halaman 10 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengakuan Hutang adalah besarnya uang yang wajib dibayar oleh orang yang berutang (Debitur), agar mempunyai kepastian tentang nominalnya utang sebagai patokan untuk menagih atau mengeksekusi pembayaran utang “

“ Pada prinsipnya, masalah besarnya utang yang dimuat dalam Grosse Akta Pengakuan Utang sama dengan besarnya utang yang diperjanjikan dalam perjanjian utang piutang, karena sumber Grosse Akta Pengakuan Hutang berasal dari perjanjian utang piutang. Hal ini disebabkan adanya kemungkinan pembuatan Grosse aktanya sama waktunya atau beberapa waktu kemudian setelah perjanjian utang-piutangnya dibuat, sehingga besarnya utang masih sama, atau masih utuh karena belum ada pembayaran angsuran “

“Jika Grosse Akta Pengakuan Hutang piutang dibuat dalam waktu yang bersamaan sehingga mencantumkan besarnya utang yang sama, sementara dalam perjalanan perjanjian tersebut pihak Debitur pernah mengangsur utangnya yang berakibat jumlah utang menjadi menurun atau berkurang, sedangkan utang yang tercantum dalam Grosse akta jumlahnya tidak berubah. Apabila Debitur tidak dapat membayar lagi angsuran hutangnya, maka yang akan terjadi pihak Kreditur tidak akan dapat mengeksekusi Grosse Akta Pengakuan Utang, karena kenyataan besarnya utang tidak lagi seperti yang tercantum dalam Grosse Akta. Pengadilan tidak akan dapat melaksanakan eksekusi Grosse Akta karena terjadi ketidakpastian besarnya utang “

“Mahkamah Agung dalam putusannya No.206 K/ Pdt/ 1984 dan juga putusannya No.1310 K/ Pdt/ 1985 dalam perkara antara PT Naltor Development Company (Ltd) dkk melawan Arbuthnot Lathan Asia Limited (Alasia), memberikan syarat untuk jumlah utang di dalam Grosse Akta Pengakuan Utang harus pasti untuk memperlancar eksekusinya “

“ Kemudian putusan Mahkamah Agung No.1520 K/ Pdt/ 1984 tanggal 31 Mei 1984 dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan, agar

Halaman 11 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK

### Disclaimer

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



Grosse Akta memiliki kekuatan eksekutorial, selain harus memenuhi syarat formal, mesti juga harus memenuhi syarat materiil, yakni jumlah utang yang mesti dibayar Debitur “sudah pasti”, incasu ternyata di dalam permohonan eksekusi yang diajukan kredit tidak dijumpai utang yang pasti, begitu juga dalam penetapan perintah yang dikeluarkan Pengadilan Negeri tidak menentukan besarnya jumlah utang yang pasti, dengan demikian party verzet yang dikeluarkan Debitur harus dikabulkan (buku Pembinaan Wawasan Hukum Indonesia, Mahkamah Agung RI (untuk kalangan sendiri) Nomor VIII, 1988, halaman 8 “

“ Dalam putusan-putusan tersebut akta yang dibuat di hadapan Notaris dinyatakan sudah memenuhi persyaratan sebagai suatu Grosse Akta yang dapat dieksekusi menurut pasal 224 HIR, akan tetapi terbukti adanya perbedaan jumlah utang di dalam Grosse Akta dengan perjanjian pokoknya, karena terjadi pembayaran utang. Grosse Akta Pengakuan Utang yang nilai utangnya tidak pasti, berakibat menjadi non eksekutabel. Jika terjadi demikian, Grosse Akta tersebut menjadi tidak berguna lagi, namun Kreditur masih mempunyai kesempatan untuk mengajukan gugatan perdata ke pengadilan. Konsekuensi dengan menempuh gugatan perdata, kalau gugatan dikabulkan, eksekusinya akan membutuhkan waktu yang relatif lama, karena setelah gugatan diputus pengadilan tingkat pertama masih ada upaya hukum Banding, kemudian Kasasi dan Peninjauan Kembali. Masih ada kemungkinan pihak ketiga mengajukan perlawanan (*Derden Verzet*) terhadap barang yang disita, baik Sita Jaminan maupun Sita Eksekusi”

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.1520 K/ Pdt / 1984 Tanggal 17 Mei 1986 dinyatakan “ Pasal 224 HIR tersebut bersifat limitative, karena yang boleh dibuatkan Akta Grosse dan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim adalah hanya Akta Hipotik dan Akta Notariil yang bersifat pengakuan hutang (*Notariele Schuldbriefen*), sedangkan Akta-akta Notaris tersebut bukanlah

Halaman 12 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



merupakan Notariele Schuldbriefen menurut pasal 224 HIR, akan tetapi merupakan perjanjian kredit antara Pemohon Kasasi / Pembantah dengan Termohon Kasasi / Terbantah, sehingga walaupun dalam akta-akta Notaris tersebut ditulis dengan Kepala Atas Nama Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa tidak mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim”

“ Bahwa untuk mengeksekusi Akta Grosse sebagaimana disebutkan dalam Pasal 224 HIR kecuali akta itu memenuhi syaratnya itu berkepal Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, juga harus dipenuhi syarat materiil yaitu jumlah utang yang harus dibayar telah menjadi pasti”

“ Bahwa Mahkamah Agung tidak menemukan data-data berapakah “ Jumlah utang secara pasti dari Pemohon Kasasi / Pembantah yang harus dibayarkan kepada Termohon Kasasi / Terbantah. Demikian pula dalam penetapan-penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 1983 No.16/ 1982 dan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.16/ 1982 Obl Jo No.445 / 1982 Del tidak menentukan jumlah utang dari Pemohon Kasasi / Pembantah yang harus dieksekusi, karena Termohon Kasasi / Terbantah pun juga tidak menentukan jumlah piutangnya, maka dalam keadaan demikian seharusnya Pengadilan Negeri menolak permohonan dari Termohon Kasasi / Terbantah untuk menjual di muka umum (pelelangan) atas barang-barang yang dicantumkan sebagai jaminan dalam akta Notaris No.93, 94 dan 95 tersebut dan menyarankan kepada Termohon Kasasi / Terbantah agar menyelesaikan sengketanya dengan Pemohon Kasasi / Pembantah ini melalui suatu proses perkara perdata biasa”

“ Bahwa dengan demikian Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 1 Maret 1983 No.16/ 1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del yang berisi penundaan pelaksanaan pelelangan (penjualan di muka umum) barang-barang jaminan dalam Akta Notaris tersebut adalah sudah tepat dan karena penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta

Halaman 13 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat tanggal 17 Januari 1983 No.16/1982 Obl serta Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.16/1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del telah dibuat dengan tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 224 HIR haruslah dibatalkan “

Vide : Pasal 1176 KUH Perdata dinyatakan “ Suatu Hipotek hanya berlaku jika jumlah hutang diberikan untuk Hipotek itu pasti dan ditentukan dalam Akta “

Vide : Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.213 / 229 / 85 / II / Um.TU / Pdt tertanggal 16 April 1985 / Pasal 224 HIR dinyatakan“ Grosse Acte, Akte Otentik yang berisi Pengakuan Hutang dengan jumlah uang “ Pasti”

Vide :Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.04 / 004 / 86 tertanggal 7 Januari 1986 dinyatakan “ Suatu Grosse Acte hanya dapat berisi Pengakuan sejumlah hutang tertentu dan pasti dengan kewajiban untuk melunasi hutang tersebut “

Vide :Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.147 / 168 / 86 tertanggal 1 April 1986 dinyatakan “Bila jumlah hutang belum pasti jumlahnya, berarti Grosse Acte Hipotek, Hutangnya tidak dapat dieksekusi, tidak mempunyai kekuatan Eksekutorial dan Batal Demi Hukum (*Nieteg Co Ipsa*) “

Vide : Pasal 3 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan “Hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang piutang yang bersangkutan”;

Dalam Pasal 10 ayat (1) dinyatakan “ Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan Hutang Tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang-

Halaman 14 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK

#### 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)





piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut “

Dalam Pasal 11 ayat (1) huruf C dinyatakan “ Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 dan 10 a ayat (1) “

Dalam Pasal 15 ayat (1) huruf C dinyatakan “ Harus mencantumkan secara jelas Obyek Hak Tanggungan dan jumlah hutangnya

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.1520 K/ Pdt / 1984 Tanggal 17 Mei 1986 dinyatakan “ Pasal 224 HIR tersebut bersifat limitative, karena yang boleh dibuatkan Akta Grosse dan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim adalah hanya Akta Hipotik dan Akta Notariil yang bersifat pengakuan hutang (Notariele Schuldbriefen), sedangkan Akta-akta Notaris tersebut bukanlah merupakan Notariele Schuldbriefen menurut pasal 224 HIR, akan tetapi merupakan perjanjian kredit antara Pemohon Kasasi / Pembantah dengan Termohon Kasasi / Terbantah, sehingga walaupun dalam akta-akta Notaris tersebut ditulis dengan Kepala Atas Nama Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa tidak mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim “

“ Bahwa untuk mengeksekusi Akta Grosse sebagaimana disebutkan dalam Pasal 224 HIR kecuali akta itu memenuhi syaratnya itu berkepala Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, juga harus dipenuhi syarat materiil yaitu jumlah utang yang harus dibayar telah menjadi pasti “

“ Bahwa Mahkamah Agung tidak menemukan data-data berapakah “ Jumlah utang secara pasti dari Pemohon Kasasi / Pembantah yang harus dibayarkan kepada Termohon Kasasi / Terbantah. Demikian pula dalam penetapan-penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 1983 No.16/ 1982 dan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.16/ 1982 Obl Jo No.445 / 1982 Del tidak menentukan jumlah utang dari Pemohon Kasasi / Pembantah yang harus dieksekusi, karena Termohon Kasasi

Halaman 15 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/ Terbantah pun juga tidak menentukan jumlah piutangnya, maka dalam keadaan demikian seharusnya Pengadilan Negeri menolak permohonan dari Termohon Kasasi / Terbantah untuk menjual di muka umum (pelelangan) atas barang-barang yang dicantumkan sebagai jaminan dalam akta Notaris No.93, 94 dan 95 tersebut dan menyarankan kepada Termohon Kasasi / Terbantah agar menyelesaikan sengketa dengan Pemohon Kasasi / Pembantah ini melalui suatu proses perkara perdata biasa “

“ Bahwa dengan demikian Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 1 Maret 1983 No.16/ 1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del yang berisi penundaan pelaksanaan pelelangan (penjualan di muka umum) barang-barang jaminan dalam Akta Notaris tersebut adalah sudah tepat dan karena penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 1983 No.16/1982 Obl serta Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.16/1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del telah dibuat dengan tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 224 HIR haruslah dibatalkan “

Vide : Pasal 1176 KUH Perdata dinyatakan “ Suatu Hipotek hanya berlaku jika jumlah hutang diberikan untuk Hipotek itu pasti dan ditentukan dalam Akta “

Vide : Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.213 / 229 / 85 / II / Um.TU / Pdt tertanggal 16 April 1985 / Pasal 224 HIR dinyatakan : “ Grosse Acte, Akte Otentik yang berisi Pengakuan Hutang dengan jumlah uang “ Pasti”

Vide : Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.04 / 004 / 86 tertanggal 7 Januari 1986 dinyatakan : “ Suatu Grosse Acte hanya dapat berisi Pengakuan sejumlah hutang tertentu dan pasti dengan kewajiban untuk melunasi hutang tersebut “

Vide : Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.147 / 168 / 86 tertanggal 1 April 1986 dinyatakan : “ Bila jumlah hutang belum pasti jumlahnya, berarti Grosse Acte Hipotek, Hutangnya tidak dapat

Halaman 16 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK

### Disclaimer

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



dieksekusi, tidak mempunyai kekuatan Eksekutorial dan Batal Demi Hukum (*Nieteg Co Ipsa*) “

Vide : Pasal 3 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan : “ Hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang piutang yang bersangkutan “

Dalam Pasal 10 ayat (1) dinyatakan : “ Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan Hutang Tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut “

Dalam Pasal 11 ayat (1) huruf C dinyatakan : “ Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 dan 10 ayat (1) “ serta Pasal 15 ayat (1) huruf C dinyatakan “ Harus mencantumkan secara jelas Obyek Hak Tanggungan dan jumlah hutangnya “

5. Bahwa fakta hukum sesungguhnya Para Penggugat pinjam uang kepada Tergugat I sejumlah Rp500.000.000,-, dengan menggunakan asetnya miliknya sendiri, selanjutnya Tergugat I minta keuntungan margin sejumlah Rp.79.984.000,-, hal ini jelas Tergugat I tidak menerapkan pembiayaan Murabahah yang benar, lebih-lebih kejanggalannya SHM No 1061 yang terletak di desa Wonokerto, Kecamatan Turi, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta, Surat Ukur tanggal 2 September 2006 No 0056=7/ 2006 luas 392 m<sup>2</sup> dengan pemegang hak Suroso/ Penggugat II, yang telah di Roya berdasarkan surat roya Nomor 02/ 481 – 3/ 8074 tanggal 8/ 6/ 2022 dari Tergugat I. Hak Tanggungan Nomor 02679/ 2020 dihapus, sehingga membuktikan jaminan sertifikat tersebut bukan menjadi jaminan dalam perjanjian

Halaman 17 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 451 – 0011/ 128/ 04/ 22  
tanggal 20 April 2022, sehingga seharusnya jaminan sertifikat tersebut  
dikembalikan kepada Para Penggugat

Vide : Ammi Nur Baits, Pengantar Fiqih Jual Beli, Pustaka Muamalah 2016,  
Yogyakarta, Ctk.Kedua dalam hlm.28-31 dinyatakan “ Contoh  
Kasus : Murabahah Bank Syariah

Menurut bapak Muhammad Abdus Shomad,SE,MM (salah seorang  
mantan praktisi di salah satu bank syariah) menjelaskan bahwa  
dalam praktek bank syariah terdapat dua model pembiayaan  
Murabahah

## Model 1

Calon nasabah yang butuh untuk membeli rumah, datang kepada  
sebuah Bank, lalu mengatakan : Saya ingin membeli sebuah rumah  
(misalnya) yang dijual si fulan/ developer, dengan harga Rp 100  
juta, setelah melalui proses analisa dan survey kemudian  
perwakilan bank tersebut menulis akad jual beli antara dia dengan  
orang yang hendak membeli rumah (calon nasabah). Setelah  
melalui perhitungan tertentu perwakilan Bank ini mengatakan :  
Saya akan jual kepadamu rumah tersebut dengan harga Rp 150  
juta untuk jangka waktu 5 tahun.

Kemudian perwakilan bank tersebut akan memberikan kepada  
orang yang ingin membeli rumah, sejumlah uang seharga rumah  
dengan mengatakan : Silahkan beli rumah tersebut, sementara  
perwakilan bank tersebut tetap dikantornya, tidak pergi ke pemilik  
rumah

Pada praktek Murabahah model 1 di atas terdapat 2 kesalahan :

Pertama, Akad jual beli Murabahah langsung disepakati antara  
pihak bank syariah dan nasabah, padahal rumah yang dipesan  
sama sekali belum dimiliki bank.

Bila hal ini terjadi maka akad Murabahahnya tidak sah dan hukum  
jual belinya terlarang, berdasarkan sabda Nabi shallallahu alaihi wa  
sallam, dari Hakim bin Hizam, “Wahai Rasulullah ! Seseorang

Halaman 18 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK

## 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)



datang kepadaku untuk membeli suatu barang, kebetulan barang tersebut sedang tidak ku miliki, apakah boleh aku menjualnya kemudian aku membeli barang yang diinginkan dari pasar ? maka Nabi Muhammad shallallahu alaihi wa sallam menjawab, “ Jangan engkau jual barang yang belum engkau miliki “ (HR Abu Daud 3505 dan dishahihkan al-Albani).

Dalam kasus jual beli rumah di atas, pihak lembaga keuangan syariah belum memiliki rumah tersebut, sementara bank telah menjualnya kepada nasabah. Praktek semacam ini dilarang, karena termasuk menjual barang yang belum dimiliki bank.

Dalam panduan perbankan syariah yang disusun oleh AAOIFI (Accounting and Auditing Organization of Islamic Finance Institution), lembaga resmi Internasional yang menyusun Standar Operasional Prosedur lembaga keuangan syariah, beranggotakan para ulama dan pakar ekonomi Islam yang dipilih dari seluruh dewan syariah di bank-bank syariah dunia, berpusat di Bahrain, didirikan pada tahun 1991. Saat ini AAOIFI telah mensahkan 41 (empat puluh satu) standar operasional produk Lembaga Keuangan Islam. Juga telah mengeluarkan 84 (delapan puluh empat) standar operasional akuntansi Lembaga Keuangan Islam.

“ Haram hukumnya pihak lembaga keuangan menjual barang dalam bentuk Murabahah, sebelum barang tersebut dimilikinya. Maka tidak sah hukumnya kedua belah pihak menandatangani akad Murabahah sebelum pihak lembaga keuangan syariah membeli dan menerima barang yang dipesan oleh nasabah dari pihak penjual pertama “ (AAOIFI, al-Ma’ayir as-Syari’iyyah, hlm.94)

Kedua, yang diberikan bank kepada nasabah adalah uang dan bukan rumah. Namun bank memberikan sejumlah uang kepada nasabah untuk membeli rumah tersebut. Sehingga hakekat transaksinya adalah utang-piutang, bukan jual beli. Sementara bank mengambil margin dari transaksi ini. Dan tentu saja riba. Bentuknya keuntungan yang dihasilkan dari utang piutang. Karena bank

Halaman 19 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan uang tunai 100 juta Rupiah dan akan menerima sebanyak 150 juta setelah lima tahun. Sementara akad Murabahah hanya kamouflage di atas kertas.

Vide : DR.Erwandi Tarmizi,MA Pakar Fikih Muamalat Kontemporer, Ctk.Keempatbelas, Oktober,2016, Penerbit PT Berkas Mulia Insani, hlm.385 - 387 Bab Hukum Riba :

ALLAH berfirman :

-“ALLAH telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan Riba“ (QS.Al-Baqarah : 275)

-“ Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada ALLAH dan tinggalkan sisa Riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman “(QS.Al-Baqarah : 278)

-“ Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa Riba), maka ketahuilah bahwa ALLAH dan Rasul NYA akan memerangimu “ (QS.Al-Baqarah : 279)

-“ ALLAH telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan Riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil Riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan) dan urusannya (terserah) kepada ALLAH. Orang yang kembali (mengambil Riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka mereka kekal di dalamnya “ (QS.Al-Baqarah : 279)

-“ Jauhi tujuh hal yang membinasakan ! Para sahabat berkata, “ Wahai Rasulullah ! apakah itu ? Beliau bersabda, “ Syirik kepada ALLAH, sihir, membunuh jiwa yang diharamkan ALLAH tanpa haq, memakan harta Riba, memakan harta anak yatim, lari dari medan perang dan menuduh wanita beriman yang lalai berzina “ (Muttafaq ‘ alaih)

-Diriwayatkan dari Baraa ‘ bin ‘ Azib radhilallahu anhu bahwa Nabi shallallahu alaihi wa sallam bersabda “ Dosa Riba terdiri dari 72 pintu. Dosa Riba yang paling ringan adalah bagaikan seorang laki-

Halaman 20 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK

### 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)





laki yang menzinai ibu kandungnya “ (HR Thabrani). Ia didhaifkan oleh mayoritas ulama hadis. Akan tetapi ‘ Ajluni mentsiqahkannya dan hadis ini dinyatakan shahih li ghairihi oleh Al Albani

-Diriwayatkan dari Anas bin Malik, radhiyallahu anhu bahwa Nabi shallallahu alaihi wa sallam bersabda, “ Sesungguhnya 1 dirham yang didapatkan oleh seorang laki-laki dari hasil Riba lebih besar dosanya di sisi ALLAH daripada berzina 36 kali “ (HR Ibnu Abi Dunya. Al Albani menyatakan derajat hadis ini shahih li ghairihi)

-Sebagaimana diriwayatkan oleh Jabir radhiyallahu anhu “ Rasulullah shallallahu alaihi wa sallam mengutuk orang yang makan harta Riba, yang memberikan Riba, penulis transaksi Riba dan kedua saksi transaksi Riba. Mereka semuanya sama (berdosa) “ (HR Muslim)

Vide : DR.Erwandi Tarmizi,MA Pakar Fikih Muamalat Kontemporer, Ctk.Keempatbelas, Oktober, 2016, Penerbit PT Berkat Mulia Insani, hlm.444 - 445 dinyatakan : Kesalahan praktik yang terjadi di lapangan pada tahap ini, sebagian lembaga keuangan syariah langsung menuliskan akad jual beli Murabahah, yaitu pihak lembaga menjual rumah dengan spesifikasi yang dijelaskan nasabah seharga sekian ditambah laba sekian yang dilunasi dalam tempo waktu tertentu

Bila hal ini terjadi maka akad Murabahahnya tidak sah dan hukum jual belinya diharamkan, berdasarkan sabda Nabi shallallahu alaihi wa sallam, "Diriwayatkan dari Hakim bin Hizam, ia berkata, " Wahai Rasulullah ! seseorang datang kepadaku untuk membeli suatu barang, kebetulan barang tersebut sedang tidak ku miliki, apakah boleh aku menjualnya kemudian aku membeli barang yang diinginkan dari pasar? maka Nabi shallallahu alaihi wa sallam menjawab, " Jangan engkau jual barang yang belum engkau miliki ! (HR Abu Daud. Hadis ini dishahihkan oleh Al-Albani)

Nabi shallallahu alaihi wa sallam bersabda, "Tidak halal menggabungkan antara akad pinjaman dan jual beli, tidak halal dua

Halaman 21 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



persyaratan dalam satu jual beli, tidak halal keuntungan barang yang tidak dalam jaminanmu dan tidak halal menjual barang yang bukan milikmu " (HR Abu Daud. Menurut Al-Albani derajat hadis ini hasan shahih)

Dalam kasus jual beli rumah di atas, pihak lembaga keuangan syariah belum memiliki rumah tersebut, namun pihak lembaga telah menjualnya kepada nasabah. Ini yang dilarang oleh Nabi shallallahu alaihi wa sallam, yaitu menjual barang yang belum lagi dimiliki

Selanjutnya juga dijelaskan oleh DR.Erwandi Tarmizi, MA Pakar Fikih Muamalat Kontemporer, Ctk.Keempatbelas, Oktober, 2016, Penerbit PT Berkat Mulia Insani, hlm.445 : " Dalam panduan perbankan Syariah yang disusun oleh AAOIFI yang berpusat di Bahrain ditegaskan, Haram hukumnya pihak lembaga keuangan menjual barang dalam bentuk Murabahah sebelum barang tersebut dimilikinya. Maka tidak sah hukumnya kedua belah pihak menandatangani Akad Murabahah sebelum pihak lembaga keuangan syariah membeli dan menerima barang yang dipesan oleh nasabah dari pihak penjual pertama "

"Karena tahap ini hanya sekedar janji dari kedua belah pihak yang sifatnya tidak mengikat, maka pihak Bank tidak boleh meminta uang muka (down payment) kepada nasabah "

" Fatwa haramnya menarik uang muka pada tahap ini dikeluarkan oleh Majma Al Fiqh Al Islami (divisi fikih OKI) No : 72 (3/8) tahun 1993 yang berbunyi, " Tidak boleh memberikan dan menerima uang muka pada tahapan janji yang dilakukan dalam transaksi Murabahah lil amir bisysyiraa dan uang muka boleh diambil pada tahapan selanjutnya "

" Untuk keabsahan Murabahah juga disyaratkan pada tahap ini calon pembeli yang datang ke bank syariah tidak boleh melakukan transaksi apapun dengan pihak penjual pertama sebelum ia mengajukan Murabahah kepada pihak bank "

Selanjutnya dalam hlm.447 dinyatakan : " Tahap Kedua, pihak lembaga keuangan syariah membeli barang yang dipesan oleh nasabah untuk

Halaman 22 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



dirinya dan bukan atas nama pemesan. Biasanya dibeli dengan cara tunai. Setelah dibeli, barang harus diterima terlebih dahulu oleh lembaga sebelum dijual kepada nasabah "

" Sering terjadi kesalahan dalam praktek Murabahah tahap ini, pihak bank syariah mewakilkan kepada nasabah untuk membeli dan menerima barang "

" Praktek ini merupakan rekayasa pelegalan RIBA. Ini juga yang ditekankan oleh AAOIFI bila lembaga keuangan syariah terpaksa harus mewakilkan kepada nasabah, pada dasarnya lembaga keuangan syariah membeli barang secara langsung dari penjual. Dan Lembaga Keuangan Syariah boleh melakukan transaksi pembelian barang dengan perwakilan asalkan bukan nasabah Murabahah yang menjadi wakilnya, namun dalam kondisi terpaksa boleh saja nasabah sebagai wakil Lembaga Keuangan Syariah untuk pembelian barang tidak langsung menjualkan barang tersebut kepada dirinya. Akan tetapi Lembaga Keuangan Syariah langsung yang menjualkannya kepada nasabah setelah dimiliki terlebih dahulu oleh Lembaga Keuangan Syariah "

" Dan juga wajib memisahkan antara dua jaminan (tanggung jawab resiko barang) : jaminan lembaga keuangan dan jaminan nasabah yang sebagai wakil lembaga keuangan untuk membeli barang Murabahah. Yaitu dengan adanya waktu yang terpisah antara akad mewakilkan kepada nasabah untuk membeli dan akad pembelian nasabah dengan Murabahah dengan cara nasabah menyetujui melaksanakan akad wakalah. Dalil yang mengharuskan akad Lembaga Keuangan Syariah mewakilkan kepada nasabah dibuat terpisah dari akad Murabahah Lembaga Keuangan Syariah dengan nasabah, agar tidak terjadi syubhat RIBA dengan mengikat antara akad Wakalah dengan Akad Murabahah (menjadi satu) "

" Juga sering terjadi kesalahan dalam praktek Murabahah tahap ini, dimana pihak bank menjual barang kepada nasabah tanpa terlebih dahulu menerima barang tersebut "

Halaman 23 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



" Akad jual beli Murabahah ini fasid (rusak) dan haram, karena terdapat larangan Rasulullah menjual barang sebelum diterima. Diriwayatkan dari Hakim bin Hizam ia berkata, " Wahai Rasulullah, saya sering jual beli, apa jual beli yang halal dan haram ? Nabi shallallahu alaihi wa sallam bersabda, " Wahai anak saudaraku ! Bila engkau membeli sebuah barang jangan dijual sebelum barang tersebut engkau terima (HR Ahmad. Imam Nawawi menyatakan derajat hadis ini hasan) "

Vide : Ammi Nur Baits, Pengantar Fiqih Jual Beli, Ctk-2, Pustaka Muamalah 2016, hlm.88 – 89 dinyatakan : Riba secara bahasa artinya tambahan atau tumbuh. ALLAH berfirman, " Maka (masing-masing) mereka mendurhakai Rasul Tuhan mereka, lalu ALLAH menyiksa mereka dengan siksaan yang rabiyyah (QS.Al-Haaqqah : 10)

Rabiyyah artinya siksa yang terus diberikan tanpa putus

ALLAH juga berfirman, " Kemudian apabila telah Kami turunkan air di atasnya, hiduplah bumi itu dan suburlah" (QS.Al-Hajj : 5)

Dalam ayat ini ada kata "rabat" yang artinya tumbuh

Secara istilah, para ulama mendefinisikan riba dengan berbagai definisi, diantaranya, " Tambahan khusus yang dimiliki salah satu dari dua orang yang melakukan transaksi tanpa ada imbalan sebaliknya"

Makna "tambahan" dapat kita rinci :

1. Tambahan karena penundaan pembayaran utang, disebut Riba Dain, Tambahan karena perbedaan kuantitas pada transaksi
2. benda ribawi yang sejenis, disebut Riba Fadhl Tambahan dalam
3. perbedaan waktu penyerahan untuk tukar menukar benda ribawi, disebut Riba Nasiah

Selanjutnya pada hlm.95 – 98 dinyatakan : Macam-macam Riba, Pertama, Riba al-Qard (Hutang), inilah yang sering dikenal dengan Riba Jahiliyyah Yaitu pertambahan dalam hutang sebagai imbalan tempo pembayaran (Ta'khir), baik disyaratkan

Halaman 24 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



ketika jatuh tempo pembayaran atau diawal tempo pembayaran.

Inilah Riba yang pertama kali diharamkan ALLAH Subhanahu wa Ta'alla dalam firmanNYA : “ Orang-orang yang makan (mengambil) Riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan Riba, Padahal ALLAH telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan Riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil Riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan) ; dan urusannya (terserah) kepada ALLAH. Orang yang kembali (mengambil Riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka ; mereka kekal di dalamnya “ (QS Al- Baqarah : 275). Riba ini juga yang disabdakan Rasulullah Shallallahu alaihi wa sallam : “ Riba Jahiliyah dihapus dan awal Riba yang dihapus adalah Riba Al Abas bin Abdilmutholib, maka sekarang seluruhnya dihapus “ (HR Muslim 3009)

ALLAH dan Rasul-NYA mengharamkan riba dalam utang piutang, karena murni berisi kezhaliman, dalam bentuk memakan harta orang lain dengan batil, karena tambahan yang diambil orang yang berpiutang dari yang berhutang tanpa imbalan (l'lam Al Muwaqi'in, 1/ 387)

Beberapa Bentuk Riba di Masa Jahiliyah. Pada masa jahiliyah, riba diterapkan dalam beberapa bentuk, diantaranya,

1) Riba pinjaman

Sebagaimana dinyatakan dalam satu kaidah dimasa jahiliyah : “Berikan perpanjangan utangku, aku akan menambahnya”. Imam Qatadah – ulama tabiin – menyatakan, “Sesungguhnya riba di masa jahiliyah

*Halaman 25 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK*



bentuknya : Ada seseorang yang menjual barang untuk dibayar secara kredit. Ketika sudah datang waktu pembayarannya, sementara orang yang berhutang itu tidak mampu membayarnya, dia menanggguhkan pembayarannya dan menambah nilai harganya”

Imam Atha’ menuturkan, “ Dahulu Tsaqif pernah berhutang uang kepada Bani al-Mughirah pada masa jahiliyah. Ketika datang masa pembayaran, mereka berkata : “ Kami akan tambahkan jumlah hutang yang akan kami bayar, tetapi tolong ditanggguhkan pembayarannya”. Lalu turunlah firman ALLAH, “ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda “ (QS.Ali-Imran : 130)

6. Bahwa mengingat gugatan Para Penggugat ini didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, maka sudah sepatutnya mohon agar terhadap putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Para Tergugat;

7. Bahwa Para Penggugat telah berusaha menempuh dengan jalan musyawarah mufakat / Mediasi kepada Tergugat I, tetapi tidak ada tanggapan dengan baik, sehingga Para Penggugat mengajukan gugatan perkara a quo;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memeriksa, mengadili serta memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Provisi :

1. Menyatakan dan menetapkan Tergugat II untuk tidak menerima dan memproses atau menunda / ditanggguhkan permintaan eksekusi lelang Hak Tanggungan berdasarkan permintaan Tergugat I sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo

Halaman 26 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan dan menetapkan Tergugat III untuk tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau melakukan peralihan hak apa pun terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Persamaan / Sita Penyesuaian atas tanah Obyek Sengketa
3. Menyatakan bahwa :
  - a. SHM No 06094 yang terletak di desa Wonokerto, Kecamatan Turi, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta, Surat Ukur Tanggal 13/11/2017 No 02587/ Wonokerto/ 2017 luas 146 m<sup>2</sup> dengan pemegang hak Suroso/ Penggugat II yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 06100/ 2022 Peringkat 2 APHT PPAT Icuk Sugiarto Nomor 261/ 2022 tanggal 27/ 09/ 2022 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat I
  - b. SHM No 1061 yang terletak di desa Wonokerto, Kecamatan Turi, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta, Surat Ukur tanggal 2 September 2006 No 0056=7/ 2006 luas 392 m<sup>2</sup> dengan pemegang hak Suroso/ Penggugat II, yang telah di Roya berdasarkan surat roya Nomor 02/ 481 – 3/ 8074 tanggal 8/ 6/ 2022 dari Tergugat I. Hak Tanggungan Nomor 02679/ 2020 dihapusMohon disebut sebagai : Obyek Sengketa
4. Menghukum Tergugat I untuk memberikan jalan penyelesaian kredit kepada Para Penggugat untuk diberikan perpanjangan waktu menjual aset lainnya, margin bagi hasil dihapus, serta pelunasan sisa hutang pokok pinjaman sejumlah Rp.373.213.921 (Tiga ratus tujuh puluh tiga dua ratus tiga belas ribu sembilan ratus dua puluh satu Rupiah) sebagaimana yang tercatat di SLIK OJK RI (Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia)

Halaman 27 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan bahwa putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Para Tergugat
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo
7. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara a quo

## Subsidiar :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Bahwa Para Penggugat dalam perkara ini memberi kuasa kepada Rinanto Suryadhimirtha, S.H., M.Sc Dan Kawan-kawan, advokat yang berkantor di Law Office Rinanto Suryadhimirtha & Associates Perum Griya Taman Sari (GTA) Block C No. 316, Pandowoharjo, Kecamatan Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan surat kuasa khusus yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Yogyakarta dengan Register Kuasa Nomor 21/164/KEP/2024/PA.YK tanggal 19 Agustus 2024, setelah diperiksa surat kuasa telah sesuai dengan syarat formil materiil surat kuasa;

Bahwa Tergugat I dalam perkara ini memberi kuasa kepada Tuti Kurnianingsih dan kawan-kawan. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang terdaftar di Register Kuasa Hukum Pengadilan Agama Yogyakarta Nomor 38/182/KEP/2024/PA.Yk., Tanggal 04 September 2024, setelah diperiksa surat kuasa telah sesuai dengan syarat formil materiil surat kuasa;

Bahwa pada hari dan tanggal yang telah ditetapkan, Para Penggugat dengan didampingi/diwakili oleh Kuasa Hukumnya, Tergugat I dengan didampingi/diwakili oleh Kuasa Hukumnya, dan Tergugat II dengan didampingi/diwakili oleh Kuasa Hukumnya, Tergugat III telah hadir dipersidangan;

Bahwa Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan telah siap dengan surat perbaikan gugatannya sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat mendapatkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP 3) Murabahah KUR Mikro i B pada tanggal 20 April 2022 dari Tergugat I dengan persyaratan sebagai berikut :

Halaman 28 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK

## 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

- Struktur fasilitas Murabahah
- Tujuan penggunaan investasi
- Harga beli Rp.500.000.000,-
- Margin Rp.79.984.000,-
- Harga jual Rp.579.984.000,-
- Uang muka Rp.0,-
- Total kewajiban nasabah Rp.579.984.000,-
- Porsi pembiayaan bank Rp.500.000.000,-
- Angsuran Rp.9.666.400,-
- Jangka waktu 60 bulan
- Jenis agunan tanah dan bangunan yang berlokasi di Balerante Sempu Kota Kabupaten Sleman atas nama Suroso dengan sertifikat SHM No 06094

2. Bahwa selanjutnya Para Penggugat telah menandatangani perjanjian kredit Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 451 – 0011/ 128/ 04/ 22 tanggal 20 April 2022 dengan pinjam uang sejumlah Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) kepada Tergugat I, dengan rincian sebagai berikut :

- Harga beli bank Rp.500.000.000,-
- Keuntungan bank Rp.79.984.000,-
- Harga jual bank Rp.579.984.000,-
- Uang muka Rp.0,-
- Total kewajiban Rp.579.984.000,-

Dengan jangka waktu 60 bulan terhitung sejak tanggal 20 Mei 2022 hingga 20 April 2027 dengan angsuran per bulannya Rp.9.666.400,-

Halaman 29 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas kredit Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 451 – 0011/ 128/ 04/ 22 tanggal 20 April 2022 tersebut dengan menggunakan 2 jaminan sertifikat antara lain :

- a. SHM No 06094 yang terletak di desa Wonokerto, Kecamatan Turi, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta, Surat Ukur Tanggal 13/11/2017 No 02587/ Wonokerto/ 2017 luas 146 m2 dengan pemegang hak Suroso/ Penggugat II yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 06100/ 2022 Peringkat 2 APHT PPAT Icuk Sugiarto Nomor 261/ 2022 tanggal 27/ 09/ 2022 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat I
- b. SHM No 1061 yang terletak di desa Wonokerto, Kecamatan Turi, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta, Surat Ukur tanggal 2 September 2006 No 00567/ 2006 luas 392 m2 dengan pemegang hak Suroso/ Penggugat II, yang telah di Roya berdasarkan surat roya Nomor 02/ 481 – 3/ 8074 tanggal 8/ 6/ 2022 dari Tergugat I. Hak Tanggungan Nomor 02679/ 2020 dihapus

Mohon disebut sebagai : Obyek Sengketa

Para Penggugat menyerahkan 2 jaminan sertifikat tersebut yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo kepada Tergugat I pada tanggal 19 Mei 2022, hal ini terbukti sejak awal Obyek Sengketa perkara a quo milik Penggugat II, sehingga fakta sesungguhnya Para Penggugat pinjam uang Rp.500.000.000,- kepada Tergugat I, bukan Obyek Sengketa perkara a quo dimiliki terlebih dahulu oleh Tergugat I kemudian dijual secara kredit Murabahah kepada Para Penggugat

4. Bahwa awalnya Para Penggugat lancar mengangsur kepada Tergugat I selanjutnya usahanya mengalami penurunan dan akhirnya tutup, selanjutnya Para Penggugat sudah tidak mampu mengangsur lagi kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I mengirim Surat Peringatan I No 04/ 684 – 3/ ACR – YK tanggal 7 Juni 2024, Surat Peringatan II No 04/ 768 – 3/ ACR – YK tanggal 22 Juni 2024, Surat Peringatan III No 04/ 879

Halaman 30 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK

#### 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

– 3/ ACR – YK tanggal 8 Juli 2024. Bahwa selanjutnya Tergugat I kirim surat No 04/ 915 – 13/ ACR – YK tertanggal 12 Juli 2024 dengan tunggakan kewajiban Rp.407.980.306,20 dimana isi suratnya mengajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Tergugat, bersamaan Tergugat I mengundang Para Penggugat pada hari Jum'at tanggal 19 Juli 2024 dengan surat No 04/ 916 – 3/ ACR – YK dalam rangka forum internal bank tetapi belum ada titik temu penyelesaiannya

5. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, Para Penggugat menghadiri undangan pertemuan tersebut/ forum internal bank pada tanggal 19 Juli 2024 dengan permohonan pelunasan sesuai data SLIK OJK RI (Sistem Layanan Informasi Keuangan) pada OJK (Otoritas Jasa Keuangan) Yogyakarta, baki debit/ sisa hutang pokok Rp.373.213.921 (Tiga ratus tujuh puluh tiga dua ratus tiga belas ribu sembilan ratus dua puluh satu Rupiah) dengan ikhtiar menjual obyek sengketa perkara a quo dan mohon perpanjangan waktu, karena Para Penggugat sudah tidak mampu angsur lagi karena usahanya telah tutup

6. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, karena upaya mediasi dalam rangka forum internal bank dengan Tergugat I belum tercapai titik temu, maka Para Penggugat mengajukan gugatan perkara a quo di Pengadilan Agama Yogyakarta di Yogyakarta sesuai pasal 18 (delapan belas) domisili hukum sesuai Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : 451 – 0011/ 128/ 04/ 22 tanggal 20 April 2022 tersebut

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 2678 K / Pdt / 1992 Tanggal 27 Oktober 1994 dinyatakan “ Bank Cabang sebagai perpanjangan Bank Pusat dapat digugat dan menggugat “

Kaidah Hukum :

Bahwa Pengadilan Tinggi telah keliru dalam pertimbangannya yang mengatakan bahwa Bank Duta cabang Lhokseumawe hanya merupakan cabang dari Bank Duta Pusat, dengan demikian tidak mempunyai legitimasi Personal Standi In Yudicio, padahal cabang adalah

Halaman 31 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



perpanjangan tangan dari kantor pusat, oleh karena itu dapat dikuat dan menggugat.

Sehingga gugatan yang ditujukan kepada Agamsyah Hamidy selaku Manager Operasional Bank Duta Cabang Lhokseumawe dalam kapasitasnya sebagai Manager berdasarkan perjanjian akte perjanjian kredit dalam rangka perikatan dengan permohonan Kasasi adalah mempunyai legitimasi dalam jabatannya mewakili Bank Duta cabang Lhokseumawe, oleh karena itu gugatan tersebut adalah sah menurut hukum

Vide : Pasal 118 HIR / Pasal 142 RBg dalam ayat 4 dinyatakan : “ Jika dalam surat perjanjian telah ditentukan tempat kedudukan domisili yang dipilih maka jika mau Penggugat dapat mengajukan gugatannya kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam tempat yang dipilih itu “

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 4 K / Sip / 1958 Tanggal 13 Desember 1958 dinyatakan “ Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak “

7. Bahwa merujuk hal-hal di atas fakta sesungguhnya Para Penggugat pinjam uang kepada Tergugat I sejumlah Rp.500.000.000,-, dengan menggunakan asetnya miliknya sendiri, selanjutnya Tergugat I minta keuntungan margin sejumlah Rp.79.984.000,-, hal ini jelas Tergugat I tidak menerapkan pembiayaan Murabahah yang benar karena sejak awal Obyek Sengketa perkara a quo milik Penggugat II sendiri,

8. Bahwa dicermati kembali SHM No 1061 yang terletak di desa Wonokerto, Kecamatan Turi, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta, Surat Ukur tanggal 2 September 2006 No 00567/ 2006 luas 392 m2 dengan pemegang hak Suroso/ Penggugat II, yang telah di Roya berdasarkan surat roya Nomor 02/ 481 – 3/ 8074 tanggal 8/ 6/ 2022 dari Tergugat I. Hak Tanggungan Nomor 02679/ 2020 dihapus, sehingga membuktikan jaminan sertifikat tersebut bukan menjadi jaminan dalam perjanjian kredit Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 451 – 0011/ 128/ 04/ 22 tanggal

Halaman 32 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20 April 2022, sehingga seharusnya jaminan sertifikat tersebut dikembalikan kepada Para Penggugat, dengan demikian akad Murabahah tersebut formalitas belaka

9. Bahwa dengan demikian Para Penggugat mengajukan gugatan perkara a quo agar Tergugat I memberikan jalan penyelesaian kredit untuk diberikan perpanjangan waktu menjual asetnya, margin bagi hasil dihapus, serta pelunasan sisa hutang pokok pinjaman sejumlah Rp.373.213.921 sebagaimana yang tercatat di SLIK OJK RI

Vide : Ammi Nur Baits, Pengantar Fiqih Jual Beli, Pustaka Muamalah 2016, Yogyakarta, Ctk.Kedua dalam hlm.28-31 dinyatakan " Contoh Kasus : Murabahah Bank Syariah

Menurut bapak Muhammad Abdus Shomad,SE,MM (salah seorang mantan praktisi di salah satu bank syariah) menjelaskan bahwa dalam praktek bank syariah terdapat dua model pembiayaan Murabahah Model 1

Calon nasabah yang butuh untuk membeli rumah, datang kepada sebuah Bank, lalu mengatakan : Saya ingin membeli sebuah rumah (misalnya) yang dijual si fulan/ developer, dengan harga Rp 100 juta, setelah melalui proses analisa dan survey kemudian perwakilan bank tersebut menulis akad jual beli antara dia dengan orang yang hendak membeli rumah (calon nasabah). Setelah melalui perhitungan tertentu perwakilan Bank ini mengatakan : Saya akan jual kepadamu rumah tersebut dengan harga Rp 150 juta untuk jangka waktu 5 tahun. Kemudian perwakilan bank tersebut akan memberikan kepada orang yang ingin membeli rumah, sejumlah uang seharga rumah dengan mengatakan : Silahkan beli rumah tersebut, sementara perwakilan bank tersebut tetap dikantornya, tidak pergi ke pemilik rumah

Pada praktek Murabahah model 1 di atas terdapat 2 kesalahan :

Pertama, Akad jual beli Murabahah langsung disepakati antara pihak bank syariah dan nasabah, padahal rumah yang dipesan sama sekali belum dimiliki bank

Halaman 33 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK

#### Disclaimer

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



Bila hal ini terjadi maka akad Murabahahnya tidak sah dan hukum jual belinya terlarang, berdasarkan sabda Nabi shallallahu alaihi wa sallam, dari Hakim bin Hizam, “Wahai Rasulullah ! Seseorang datang kepadaku untuk membeli suatu barang, kebetulan barang tersebut sedang tidak ku miliki, apakah boleh aku menjualnya kemudian aku membeli barang yang diinginkan dari pasar ? maka Nabi Muhammad shallallahu alaihi wa sallam menjawab, “ Jangan engkau jual barang yang belum engkau miliki “ (HR Abu Daud 3505 dan dishahihkan al-Albani)

Dalam kasus jual beli rumah di atas, pihak lembaga keuangan syariah belum memiliki rumah tersebut, sementara bank telah menjualnya kepada nasabah. Praktek semacam ini dilarang, karena termasuk menjual barang yang belum dimiliki bank

Dalam panduan perbankan syariah yang disusun oleh AAOIFI (Accounting and Auditing Organization of Islamic Finance Institution), lembaga resmi Internasional yang menyusun Standar Operasional Prosedur lembaga keuangan syariah, beranggotakan para ulama dan pakar ekonomi Islam yang dipilih dari seluruh dewan syariah di bank-bank syariah dunia, berpusat di Bahrain, didirikan pada tahun 1991. Saat ini AAOIFI telah mensahkan 41 (empat puluh satu) standar operasional produk Lembaga Keuangan Islam. Juga telah mengeluarkan 84 (delapan puluh empat) standar operasional akuntansi Lembaga Keuangan Islam

“ Haram hukumnya pihak lembaga keuangan menjual barang dalam bentuk Murabahah, sebelum barang tersebut dimilikinya. Maka tidak sah hukumnya kedua belah pihak menandatangani akad Murabahah sebelum pihak lembaga keuangan syariah membeli dan menerima barang yang dipesan oleh nasabah dari pihak penjual pertama “ (AAOIFI, al-Ma’ayir as-Syari’iyah, hlm.94)

Kedua, yang diberikan bank kepada nasabah adalah uang dan bukan rumah. Namun bank memberikan sejumlah uang kepada nasabah untuk membeli rumah tersebut. Sehingga hakekat transaksinya adalah utang-piutang, bukan jual beli. Sementara bank mengambil margin dari transaksi ini. Dan tentu saja riba. Bentuknya keuntungan yang dihasilkan

Halaman 34 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari utang piutang. Karena bank memberikan uang tunai 100 juta Rupiah dan akan menerima sebanyak 150 juta setelah lima tahun. Sementara akad Murabahah hanya kamuflase di atas kertas

Vide : DR.Erwandi Tarmizi,MA Pakar Fikih Muamalat Kontemporer, Ctk.Keempatbelas, Oktober,2016, Penerbit PT Berkat Mulia Insani, hlm.444-445 dinyatakan : Kesalahan praktik yang terjadi di lapangan pada tahap ini, sebagian lembaga keuangan syariah langsung menuliskan akad jual beli Murabahah, yaitu pihak lembaga menjual rumah dengan spesifikasi yang dijelaskan nasabah seharga sekian ditambah laba sekian yang dilunasi dalam tempo waktu tertentu

Bila hal ini terjadi maka akad Murabahahnya tidak sah dan hukum jual belinya diharamkan, berdasarkan sabda Nabi shallallahu alaihi wa sallam, " Diriwayatkan dari Hakim bin Hizam, ia berkata, " Wahai Rasulullah ! seseorang datang kepadaku untuk membeli suatu barang, kebetulan barang tersebut sedang tidak ku miliki, apakah boleh aku menjualnya kemudian aku membeli barang yang diinginkan dari pasar ? maka Nabi shallallahu alaihi wa sallam menjawab, " Jangan engkau jual barang yang belum engkau miliki ! (HR Abu Daud. Hadis ini dishahihkan oleh Al-Albani) Nabi shallallahu alaihi wa sallam bersabda, " Tidak halal menggabungkan antara akad pinjaman dan jual beli, tidak halal dua persyaratan dalam satu jual beli, tidak halal keuntungan barang yang tidak dalam jaminanmu dan tidak halal menjual barang yang bukan milikmu " (HR Abu Daud. Menurut Al-Albani derajat hadis ini hasan shahih)

Dalam kasus jual beli rumah di atas, pihak lembaga keuangan syariah belum memiliki rumah tersebut, namun pihak lembaga telah menjualnya kepada nasabah. Ini yang dilarang oleh Nabi shallallahu alaihi wa sallam, yaitu menjual barang yang belum lagi dimiliki. Selanjutnya juga dijelaskan oleh DR.Erwandi Tarmizi,MA Pakar Fikih Muamalat Kontemporer, Ctk.Keempatbelas, Oktober,2016, Penerbit PT Berkat Mulia Insani, hlm.445 : " Dalam panduan perbankan Syariah yang disusun oleh AAOIFI yang berpusat di Bahrain ditegaskan, Haram

Halaman 35 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK

#### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukumnya pihak lembaga keuangan menjual barang dalam bentuk Murabahah sebelum barang tersebut dimilikinya. Maka tidak sah hukumnya kedua belah pihak menandatangani Akad Murabahah sebelum pihak lembaga keuangan syariah membeli dan menerima barang yang dipesan oleh nasabah dari pihak penjual pertama "

" Karena tahap ini hanya sekedar janji dari kedua belah pihak yang sifatnya tidak mengikat, maka pihak Bank tidak boleh meminta uang muka (down payment) kepada nasabah "

" Fatwa haramnya menarik uang muka pada tahap ini dikeluarkan oleh Majma Al Fiqh Al Islami (divisi fikih OKI) No : 72 (3/8) tahun 1993 yang berbunyi, " Tidak boleh memberikan dan menerima uang muka pada tahapan janji yang dilakukan dalam transaksi Murabahah lil amir bisysyiraa dan uang muka boleh diambil pada tahapan selanjutnya "

" Untuk keabsahan Murabahah juga disyaratkan pada tahap ini calon pembeli yang datang ke bank syariah tidak boleh melakukan transaksi apapun dengan pihak penjual pertama sebelum ia mengajukan Murabahah kepada pihak bank "

Selanjutnya dalam hlm.447 dinyatakan : " Tahap Kedua, pihak lembaga keuangan syariah membeli barang yang dipesan oleh nasabah untuk dirinya dan bukan atas nama pemesan. Biasanya dibeli dengan cara tunai. Setelah dibeli, barang harus diterima terlebih dahulu oleh lembaga sebelum dijual kepada nasabah "

" Sering terjadi kesalahan dalam praktek Murabahah tahap ini, pihak bank syariah mewakili kepada nasabah untuk membeli dan menerima barang "

" Praktek ini merupakan rekayasa pelegalan RIBA. Ini juga yang ditekankan oleh AAOIFI bila lembaga keuangan syariah terpaksa harus mewakili kepada nasabah, pada dasarnya lembaga keuangan syariah membeli barang secara langsung dari penjual. Dan Lembaga Keuangan Syariah boleh melakukan transaksi pembelian barang dengan perwakilan asalkan bukan nasabah Murabahah yang menjadi wakilnya, namun dalam kondisi terpaksa boleh saja nasabah sebagai wakil

Halaman 36 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lembaga Keuangan Syariah untuk pembelian barang tidak langsung menjualkan barang tersebut kepada dirinya. Akan tetapi Lembaga Keuangan Syariah langsung yang menjualkannya kepada nasabah setelah dimiliki terlebih dahulu oleh Lembaga Keuangan Syariah "

" Dan juga wajib memisahkan antara dua jaminan (tanggung jawab resiko barang) : jaminan lembaga keuangan dan jaminan nasabah yang sebagai wakil lembaga keuangan untuk membeli barang Murabahah. Yaitu dengan adanya waktu yang terpisah antara akad mewakilkan kepada nasabah untuk membeli dan akad pembelian nasabah dengan Murabahah dengan cara nasabah menyetujui melaksanakan akad wakalah. Dalil yang mengharuskan akad Lembaga Keuangan Syariah mewakilkan kepada nasabah dibuat terpisah dari akad Murabahah Lembaga Keuangan Syariah dengan nasabah, agar tidak terjadi syubhat RIBA dengan mengikat antara akad Wakalah dengan Akad Murabahah (menjadi satu) "

" Juga sering terjadi kesalahan dalam praktek Murabahah tahap ini, dimana pihak bank menjual barang kepada nasabah tanpa terlebih dahulu menerima barang tersebut"

" Akad jual beli Murabahah ini fasid (rusak) dan haram, karena terdapat larangan Rasulullah menjual barang sebelum diterima. Diriwayatkan dari Hakim bin Hizam ia berkata, " Wahai Rasulullah, saya sering jual beli, apa jual beli yang halal dan haram ? Nabi shallallahu alaihi wa sallam bersabda, " Wahai anak saudaraku ! Bila engkau membeli sebuah barang jangan dijual sebelum barang tersebut engkau terima (HR Ahmad. Imam Nawawi menyatakan derajat hadis ini hasan) "

10. Bahwa mengingat gugatan Para Penggugat ini didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, maka sudah sepatutnya mohon agar terhadap putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Para Tergugat

Halaman 37 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memeriksa, mengadili serta memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Provisi :

1. Menyatakan dan menetapkan Tergugat II untuk tidak menerima dan memproses atau menunda / ditangguhkan permintaan eksekusi lelang Hak Tanggungan berdasarkan permintaan Tergugat I sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo
2. Menyatakan dan menetapkan Tergugat III untuk tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau melakukan peralihan hak apa pun terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Persamaan / Sita Penyesuaian atas tanah Obyek Sengketa
3. Menyatakan bahwa :
  - a. SHM No 06094 yang terletak di desa Wonokerto, Kecamatan Turi, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta, Surat Ukur Tanggal 13/11/2017 No 02587/ Wonokerto/ 2017 luas 146 m2 dengan pemegang hak Suroso/ Penggugat II yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 06100/ 2022 Peringkat 2 APHT PPAT Icuk Sugiarto Nomor 261/ 2022 tanggal 27/ 09/ 2022 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat I

Halaman 38 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK





b. SHM No 1061 yang terletak di desa Wonokerto, Kecamatan Turi, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta, Surat Ukur tanggal 2 September 2006 No 00567/ 2006 luas 392 m2 dengan pemegang hak Suroso/ Penggugat II, yang telah di Roya berdasarkan surat roya Nomor 02/ 481 – 3/ 8074 tanggal 8/ 6/ 2022 dari Tergugat I. Hak Tanggungan Nomor 02679/ 2020 dihapus Mohon disebut sebagai : Obyek Sengketa

4. Menghukum Tergugat I untuk memberikan jalan penyelesaian kredit kepada Para Penggugat untuk diberikan perpanjangan waktu menjual aset lainnya, margin bagi hasil dihapus, serta pelunasan sisa hutang pokok pinjaman sejumlah Rp.373.213.921 (Tiga ratus tujuh puluh tiga dua ratus tiga belas ribu sembilan ratus dua puluh satu Rupiah ) sebagaimana yang tercatat di SLIK OJK RI (Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia)
5. Menyatakan bahwa putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Para Tergugat
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo
7. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara a quo

Subsidiar :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Bahwa Majelis Hakim telah memeriksa kelengkapan administrasi Kuasa Hukum Tergugat III telah menyerahkan Surat Kuasa Khusus yang telah terdaftar diregister Surat Kuasa Khusus Pengadilan Agama Yogyakarta dengan Nomor : 60/204/KEP/PA.YK tanggal 18 September 2024 Dimana masing-masing kuasa para pihak telah menyerahkan fotokopi Kartu Tanda Pengenal dan surat tugas yang masing-masing telah dicocokkan dengan aslinya;

Halaman 39 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Penggugat, Tergugat melalui Kuasanya dengan memberi nasihat dan saran agar berdamai dalam sengketa pembiayaan dengan akad syariah mereka secara musyawarah mufakat, akan tetapi tidak berhasil damai;

Bahwa untuk memaksimalkan upaya perdamaian tersebut, Ketua Majelis menjelaskan dan memberikan petunjuk kepada para pihak berperkara untuk menempuh proses mediasi sebagaimana ketentuan Pasal 17 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan atas kesepakatan para pihak, Ketua Majelis menunjuk Dr. Choiru Romzana SH., , C.Me, sebagai mediator non hakim pada perkara a quo;

Bahwa berdasarkan hasil mediasi, Penggugat menyatakan dalam mediasi telah berhasil mencapai kesepakatan sebagian dan hal tersebut dibenarkan oleh Kuasa Hukum Tergugat I. Selanjutnya Ketua Majelis menanyakan hasil proses mediasi yang telah dilakukan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat melalui mediator Dr. Choiru Romzana, SH., , C.Me;

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah menyerahkan kesepakatan perdamaian sebagian tanggal 11 November 2024 sebagai berikut:

## KESEPAKATAN PERDAMAIAN

### Pasal 1

Bahwa para Penggugat dan para Tergugat bersepakat untuk menyatakan mengenai:

- (1) SHM No. 06094 yang terletak di Desa Wonokerto, Kecamatan Turi, Kabupaten Sleman, D.I. Yogyakarta, Surat Ukur Tanggal 13 November 2017 Nomor 02587/Wonokerto/ 2017 luas 146 meter persegi dengan pemegang hak atas nama Suroso (Penggugat II) yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 06100/2022 Peringkat 2 APHT PPAT Icuk Sugiarto Nomor 261/2022 tanggal 27 September 2022 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat I;
- (2) SHM No. 1061 yang terletak di Desa Wonokerto, Kecamatan Turi, Kabupaten Sleman, D.I. Yogyakarta, Surat Ukur Tanggal 02 September 2006 Nomor 00567/ 2006 luas 392 meter persegi dengan

Halaman 40 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang hak atas nama Suroso (Penggugat II) yangtelah di Roya berdasarkan surat roya Nomor 02/481-3/8074 tanggal 008 Juni 2022 dari Tergugat I. Hak Tanggungan 02769/2020 dihapus;

**Adalah objek sengketa**

## Pasal 2

Bahwa para Penggugat dan para Tergugat bersepakat mengenai penyelesaian kredit para Penggugat diselesaikan dengan cara:

- (1) Angka nominal penyelesaian hutang para Penggugat kepada Tergugat I adalah sejumlah Rp373.213.921 (tiga ratus tujuh puluh tiga dua ratus tiga belas ribu Sembilan ratus dua puluh satu rupiah);
- (2) Batas waktu pelunasan hutang para Penggugat kepada Tergugat I adalah pada tanggal 22 November 2024;
- (3) Apabila dalam batas waktu yang disepakati sebagaimana tersebut dalam Pasal 2 (dua) ayat (2) di atas para Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya, maka nominal kewajiban para Penggugat disesuaikan pada system pencatatan kewajiban pembiayaan nasabah di PT Bank Syariah Indonesia, Tbk;

## Pasal 3

Bahwa para Penggugat dan para Tergugat bersepakat:

- (1) Tergugat I melakukan penangguhan eksekusi Lelang objek sengketa para Penggugat kepada Tergugat II dan tidak dilakukan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) oleh Tergugat III sampai batas waktu tanggal 22 November 2024;
- (2) Apabila dalam batas waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 (tiga) ayat (1) di atas tidak terlaksana pelunasan sebagaimana tersebut dalam Pasal 2 (dua) ayat 2 (dua) tersebut di atas, maka Tergugat I berhak untuk melakukan prosedur penyelesaian pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada PT Bank Syariah Indonesia, Tbk;

## Pasal 4

Bahwa dengan adanya kesepakatan perdamaian ini, maka para Penggugat dan para Tergugat menyatakan sepakat mohon kepada Majelis Hakim yang

Halaman 41 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK

### 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

memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memuat dan menuangkan isi kesepakatan perdamaian ini ke dalam Penetapan Perdamaian (Acta van Dading);

## Pasal 5

Bahwa para Penggugat dan para Tergugat bersepakat mengenai biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini dibayar oleh para Penggugat;

Bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 18 Desember 2024 sebagai berikut :

### DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat I secara tegas menolak semua dalil - dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali apabila Tergugat I mengakuinya secara tegas.

#### **A. Hubungan Hukum antara Penggugat dan Tergugat I**

1. Bahwa Tergugat I akan menjelaskan latar belakang fasilitas pembiayaan yang telah diterima oleh Penggugat sebagai berikut:

a. Bahwa Penggugat telah menerima pembiayaan dari Tergugat I melalui Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 451-0011/128/04/22 tanggal 20 April 2022

b. Bahwa untuk menjamin fasilitas pembiayaan dimaksud, Penggugat telah menyerahkan jaminan atau agunan sebagai berupa Sertifikat Hak Milik No. 06094/Wonokerto dan Sertifikat Hak Milik No. 1061/Wonokerto yang telah diikat secara sempurna dengan Akta pemberian Hak Tanggungan Nomor 261/2022 tanggal 27 September 2022 dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II No. 06100/2022

c. Bahwa mengingat Penggugat tidak dapat membayar angsuran sesuai dengan jumlah dan jangka waktu sesuai dengan Akad Pembiayaan maka Tergugat I menyampaikan surat peringatan kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

- Surat Nomor 04/684-3/ACR YK tanggal 7 Juni 2024 perihal Peringatan I (Pertama)
- Surat Nomor 04/768-3/ACR YK tanggal 22 Juni 2024 perihal Peringatan II (Kedua)

Halaman 42 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



- Surat Nomor 04/879-3/ACR YK tanggal 8 Juli 2024 perihal Peringatan III (Ketiga)

2. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak menyelesaikan kewajibannya dan telah melakukan cidera janji sebagaimana telah disepakati dalam akad pembiayaan maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan:

*"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."*

sehingga Tergugat I memiliki hak untuk melakukan upaya pelunasan kewajiban Penggugat dengan cara melakukan pelelangan terhadap objek jaminan.

## **B. Perbuatan Hukum Tergugat I Terhadap Objek Sengketa merupakan Hak Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa**

1. Bahwa Tergugat I merupakan Pemegang Hak Tanggungan atas objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik No. 06094/Wonokerto dan Sertifikat Hak Milik No. 1061/Wonokerto yang telah diikat secara sempurna dengan Akta pemberian Hak Tanggungan Nomor 261/2022 tanggal 27 September 2022 dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II No. 06100/2022

2. Bahwa Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) sebagai berikut:

Pasal 20

(1) *Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :*

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*



b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.*

3. Bahwa sudah sangat jelas terbukti bahwa perbuatan Penggugat yang tidak melakukan pembayaran sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati adalah termasuk kedalam kualifikasi perbuatan cidera janji (wanprestasi) sehingga Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan lelang objek hak tanggungan milik Penggugat.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta Cq Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 16 Desember 2024 sebagai berikut :

#### **Dalam Provisi**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua tuntutan Provisi yang diajukan oleh Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.
2. Bahwa Tergugat II menolak semua tuntutan Provisi Para Penggugat karena permohonan tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna.
3. Dalam provisinya, PELAWAN meminta TURUT TERLAWAN untuk tidak melakukan lelang, yang mana hal tersebut sudah mengenai bagian pokok perkara. Oleh karena tuntutan PELAWAN sudah menyangkut materi pokok





perkara (bodem geschill), maka tuntutan provisi Para Penggugat tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak.

Vide Putusan MARI nomor 279 K/Pdt/1976 Tanggal 5 Juli 1977:

“Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan Hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak “.

## I. DALAM EKSEPSI

### A. Eksepsi Gugatan Para Penggugat tidak jelas (Obscure Libel)

1. Bahwa Para Penggugat dalam posita dan petitumnya tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa secara gamblang atau jelas, sedangkan untuk pencantuman batas-batas objek sengketa, hal tersebut memang perlu adanya guna melindungi hak pemegang sertipikat, supaya batasnya jelas, sebagaimana Yurisprudensi MA RI No. 1149/K/SIP/1975 tanggal 17 April 1985 yang menyatakan bahwa “*terkait gugatan tentang tanah diharuskan mencantumkan batas-batas tanah secara jelas dan tegas sehingga menimbulkan kepastian hukum*”
2. Bahwa karena Para Penggugat tidak menyebutkan secara detail terkait batas-batas objek sengketa, hal ini menyebabkan gugatan perkara a quo mengandung cacat formil tidak jelas objek gugatannya, yang akan menyebabkan kendala dan kesalahan dalam perlakuan objek sengketa perkara a quo. Dan oleh karenanya sudah selayaknya gugatan Penggugat untuk ditolak atau gugatan **tidak dapat diterima** (Niet On Vakelijke Verklaard).
3. Bahwa sebagaimana disebutkan Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Indonesia”, edisi kelima Tahun 1998, halaman 42, yang menyebutkan: “*Maka oleh karena itu Pelawan harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas (een duidelijke en bepaalde conclusive, pasal 8 Rv). Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut.*”

### B. Eksepsi Dilatoir

Halaman 45 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



1. Bahwa Tergugat II sampaikan, hingga jawaban ini disusun, berkas permohonan lelang atas objek sengketa perkara *a quo* belum diterima, sehingga gugatan Para Penggugat tidak tepat dan prematur/terlalu dini.
2. Bahwa Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Ketiga, tahun 2005 pada halaman 457 memberikan doktrin hukum sebagai berikut : *Gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketaanya di pengadilan, karena masih prematur, dalam arti gugatan masih terlampau dini.*
3. Bahwa dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Agama Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**) sebab gugatan Para Penggugat tidak tepat atau prematur/terlalu dini.

**C. Eksepsi Persona Standi In Judicio**

1. Tergugat II berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Tergugat II di dalam surat gugatan Penggugat **keliru dan tidak tepat**. Penggugat menyebut “**Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta**” yang tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D I Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta selaku instansi Tergugat II, karena KPKNL Yogyakarta bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut.

Halaman 46 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



2. 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. Hal ini sesuai dengan **yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang Gugatan yang Harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat**

3. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat II di atas, terbukti bahwa gugatan Para Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah **keliru dan tidak tepat**. Dengan demikian jelas bahwa hal ini akan berakibat gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (**Niet Ontvankelijk Verklaard**).

4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II di atas, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Agama Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutus dan menyatakan Gugatan dari Para Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (**Niet Ontvankelijk Verklaard**).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Tergugat II dalam eksepsi di atas mohon dianggap satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara, Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas.

2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

3. Bahwa sampai dengan saat Jawaban ini disusun, Tergugat II belum menerima permohonan lelang dari PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. in casu Tergugat I atas objek sengketa *a quo*.

4. Bahwa apabila Tergugat I mengajukan permohonan lelang dan

Halaman 47 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 25 PMK 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi: “ Kepala KPKNL, Pemimpin Balai Lelang, atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan Lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan Lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenaan memutus dengan amar sebagai berikut.

## I. DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima. (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

## Dalam Subsider :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 18 Desember 2024 sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III.

Halaman 48 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa berdasar data di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (*in casu Instansi Tergugat III*), kronologi penerbitan obyek sengketa adalah sebagai berikut :

- a. Sertipikat Hak Milik No. 6094/Wonokerto Surat Ukur Tgl. 13-11-2017 No. 02587/WONOKERTO/2017 Luas 146 m<sup>2</sup>
  - Diterbitkan pertama kali pada tanggal 06-12-2017 atas nama Suroso, berasal dari Konversi Hak Adat Letter C No. 13/Ledoklempung persil 158 P IV Sebagian, berdasarkan Pernyataan/Keterangan Waris dan Surat Pernyataan Pembagian Warisan dan Kerelaan tanggal 01-08-2017;
  - Pada tanggal 27/10/2022 tercatat pembebanan Hak Tanggungan Nomor 06100/2022 Peringkat Kedua APHT PPAT Icut Sugiarto, Nomor 261/2022 tanggal 27/09/2022 pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk di Jakarta Selatan.
- b. Sertipikat Hak Milik No. 1061/Wonokerto Surat Ukur Tgl. 02-09-2006 No. 00567/2006 Luas 392 m<sup>2</sup>
  - Diterbitkan pertama kali pada tanggal 15-01-2007 atas nama Suroso, berasal dari Konversi Hak Adat Letter C No. 648/Ledoklempung persil 157 D IV;
  - Pada tanggal 29/06/2020 tercatat pembebanan Hak Tanggungan Nomor 02679/2020 Peringkat Pertama APHT PPAT Justicia Eka Puspita, Nomor 76/2020 tanggal 08/04/2020 pada PT. Bank Syariah Mandiri berkedudukan di Jakarta Selatan Pusat.
  - Pada tanggal 27/10/2022 tercatat pembebanan Hak Tanggungan Nomor 06100/2022 Peringkat Kedua APHT PPAT Icut Sugiarto, Nomor 261/2022 tanggal 27/09/2022 pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk di Jakarta Selatan.
  - Roya Pada tanggal 12/05/2023 tercatat Roya berdasarkan Surat Roya Nomor 02/481-3/8074 tanggal 08/06/2022 dari PT. Bank Syariah Indonesia Hak Tanggungan Nomor 02679/2020 dihapus.

Halaman 49 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK

#### 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)



c. Bahwa sampai dengan saat ini terhadap obyek sengketa Sertipikat Hak Milik No. 6094/Wonokerto dan No. 1061/Wonokerto belum ada pencatatan peralihan hak karena lelang.

3. Bahwa pada prinsipnya Para Penggugat dengan tegas telah mengakui adanya perjanjian kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat I dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No. 6094/Wonokerto dan No. 1061/Wonokerto, sehingga telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, dan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang 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 lain-nya yang menimbulkan utang tersebut.*"

4. Bahwa Penggugat mendalilkan pada Posita Gugatan angka 2, "... Para penggugat menjadi macet mengangsur karena usahanya telah tutup...." dan Petitum Dalam Provisi angka 2 "...Tergugat III untuk tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan..."

5. Bahwa berdasar hal tersebut pada angka 3 dan 4 diatas, Tergugat III menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa sehubungan dengan perjanjian tersebut tentunya ada konsekuensi yang harus ditanggung oleh para pihak, antara lain konsekuensi dari debitur sebagaimana Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang menyebutkan "*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.*"
- Bahwa Tergugat III sebagai Instansi yang bertugas untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan, tidak





ada alasan yuridis yang membenarkan Tergugat III untuk menolak permohonan pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *"Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang"*.

- Bahwa berkenaan dengan kebenaran materiil terhadap data pendukung bukanlah kewenangan Turut Tergugat III untuk mengujinya, karena kewenangan Turut Tergugat III adalah sebatas melakukan pencatatan permohonan pendaftaran tanah berdasarkan data formil dari pemohon yang telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sesuai Standar Operasional Prosedur di Badan Pertanahan Nasional.

6. Bahwa berdasar hal-hal tersebut diatas, Tergugat III menolak Provisi Para Penggugat angka 2 yang menyatakan dan menetapkan Tergugat III untuk tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau melakukan peralihan hak apapun terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap; Dengan alasan Tergugat III tidak dapat menolak permohonan SKPT yang dimohonkan oleh Kepala Kantor Lelang; Karena hal tersebut sesuai ketentuan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan :

(1) Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.

(2) Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan yang

Halaman 51 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



*bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan.*

(3) *Dalam hal data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan belum tercatat di Kantor Pertanahan di dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa tanah tersebut belum terdaftar.*

(4) *Untuk penerbitan Surat Keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini tidak perlu dilakukan pemeriksaan tanah, kecuali untuk tanah yang belum terdaftar.*

(5) *Keputusan mengenai dilanjutkannya pelelangan setelah mengetahui data pendaftaran tanah mengenai bidang tanah yang bersangkutan diambil oleh Kepala Kantor Lelang.*

Berdasarkan dalil-dalil yang kami kemukakan di atas, mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan untuk memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

#### **DALAM PROVISI**

- Menolak permohonan provisi Para Penggugat.

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

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

Apabila yang terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa Para Penggugat tidak menyampaikan Repliknya baik secara tertulis maupun secara lisan sehingga majelis hakim berpendapat bahwa Para Penggugat tidak menggunakan haknya di persidangan dan sidang dilanjutkan dengan agenda pembuktian dari Para Penggugat;

Bahwa selanjutnya pada hari yang ditentukan untuk agenda Pembuktian dari Para Penggugat namun Penggugat ataupun Kuasa Hukumnya tidak hadir di persidangan dan Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat II hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim menganggap pemeriksaan perkara ini sudah cukup.

Halaman 52 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka ditunjuk hal-hal sebagaimana telah dicatat dalam berita acara sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan perlawanan para Pelawan adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum para Tergugat telah melengkapi syarat administrasi sebagai advokat, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, Pasal 123 HIR tentang Pihak yang mewakili kepentingan hukum di pengadilan harus memiliki surat kuasa khusus serta Undang-Undang No. 18 Tahun 2003 tentang Advokat Dalam perkara litigasi di pengadilan, umumnya perusahaan menggunakan jasa advokat sebagai kuasa hukum, maka Hakim berpendapat surat kuasa para Tergugat telah memenuhi syarat formil surat kuasa, maka Penerima Kuasa berkewenangan mewakili Pemberi Kuasa di persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Pegawai yang akan mewakili lembaganya di pengadilan harus memiliki surat kuasa khusus yang ditandatangani oleh pimpinan atau direksi perusahaan. Surat kuasa khusus tersebut harus mencantumkan secara jelas tujuan pemberian kuasa, yaitu untuk menghadapi gugatan atau perkara tertentu, dan hak-hak yang diberikan kepada penerima kuasa (pegawai). Sesuai Pasal 1792 KUH Perdata *Surat kuasa adalah pemberian kewenangan kepada seseorang untuk mewakili pemberi kuasa dalam urusan tertentu*. Dan Pasal 123 HIR *Perwakilan di pengadilan harus dengan surat kuasa khusus, yang memungkinkan pegawai atau pihak internal menjadi kuasa jika diizinkan oleh perusahaan*. Oleh karena itu kehadiran kuasa internal Tergugat I dan Tergugat II dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa inti pokok gugatan perlawanan a quo adalah gugatan ekonomi syariah terhadap pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III atas Obyek Hak Tanggungan berupa beberapa bidang tanah :

- o SHM No 06094 yang terletak di desa Wonokerto, Kecamatan Turi, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta, Surat Ukur Tanggal 13/11/2017 No

Halaman 53 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02587/ Wonokerto/ 2017 luas 146 m2 dengan pemegang hak Suroso/ Penggugat II yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 06100/ 2022 Peringkat 2 APHT PPAT Ickuk Sugiarto Nomor 261/ 2022 tanggal 27/ 09/ 2022 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat I

o SHM No 1061 yang terletak di desa Wonokerto, Kecamatan Turi, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta, Surat Ukur tanggal 2 September 2006 No 0056=7/ 2006 luas 392 m2 dengan pemegang hak Suroso/ Penggugat II, yang telah di Roya berdasarkan surat roya Nomor 02/ 481 – 3/ 8074 tanggal 8/ 6/ 2022 dari Tergugat I. Hak Tanggungan Nomor 02679/ 2020 dihapus.

Para Penggugat untuk diberikan perpanjangan waktu menjual aset lainnya, margin bagi hasil dihapus, serta pelunasan sisa hutang pokok pinjaman sejumlah Rp.373.213.921 (Tiga ratus tujuh puluh tiga dua ratus tiga belas ribu sembilan ratus dua puluh satu Rupiah) sebagaimana yang tercatat di SLIK OJK RI (Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia);

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya menyatakan A.

Hubungan Hukum antara Penggugat dan Tergugat I

1. Bahwa Tergugat I akan menjelaskan latar belakang fasilitas pembiayaan yang telah diterima oleh Penggugat sebagai berikut:

a.

Bahwa Penggugat telah menerima pembiayaan dari Tergugat I melalui Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 451-0011/128/04/22 tanggal 20 April 2022

b.

Bahwa untuk menjamin fasilitas pembiayaan dimaksud, Penggugat telah menyerahkan jaminan atau agunan sebagai berupa Sertifikat Hak Milik No. 06094/Wonokerto dan Sertifikat Hak Milik No. 1061/Wonokerto yang telah diikat secara sempurna dengan Akta pemberian Hak Tanggungan Nomor 261/2022 tanggal 27 September 2022 dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II No. 06100/2022

Halaman 54 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



c.

Bahwa mengingat Penggugat tidak dapat membayar angsuran sesuai dengan jumlah dan jangka waktu sesuai dengan Akad Pembiayaan maka Tergugat I menyampaikan surat peringatan kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

- Surat Nomor 04/684-3/ACR YK tanggal 7 Juni 2024 perihal Peringatan I (Pertama)
- Surat Nomor 04/768-3/ACR YK tanggal 22 Juni 2024 perihal Peringatan II (Kedua)
- Surat Nomor 04/879-3/ACR YK tanggal 8 Juli 2024 perihal Peringatan III (Ketiga)

2. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak menyelesaikan kewajibannya dan telah melakukan cidera janji sebagaimana telah disepakati dalam akad pembiayaan maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan:

*"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."* sehingga Tergugat I memiliki hak untuk melakukan upaya pelunasan kewajiban Penggugat dengan cara melakukan pelelangan terhadap objek jaminan.

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya menyatakan Bahwa apabila Tergugat I mengajukan permohonan lelang dan telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 25 PMK 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi:

*"Kepala KPKNL, Pimpinan Balai Lelang, atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan Lelang yang diajukan kepadanya sepanjang*

Halaman 55 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*dokumen persyaratan Lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"*

Menimbang, bahwa antara para Penggugat dan Tergugat telah membuat kesepakatan perdamaian pada tanggal 18 Desember 2024 untuk melunasi hutangnya pada tanggal 22 November 2024, akan tetapi hingga batas waktu yang ditentukan para Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya tersebut sesuai perjanjian.

Menimbang, bahwa pada saat agenda pembuktian para Penggugat telah diberikan kesempatan yang cukup untuk memberikan pembuktiannya akan tetapi para Penggugat tidak hadir lagi sesuai agenda persidangan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal Pasal 163 HIR : "Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu" dan jika Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat harus di Tolak.

Menimbang, bahwa para Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka gugatan para Penggugat di tolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim menyatakan pihak yang kalah dalam perkara ini, dibebankan untuk membayar biaya perkara berdasarkan prinsip dalam Pasal 181 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan Pasal 184 RBG (*Rechtsreglement Buitengewesten*). Hal ini disebut dengan asas "yang kalah membayar" (*verliezende partij betaalt*)

Menimbang, bahwa oleh karena perkara perlawanan eksekusi ini dinyatakan tidak diterima oleh pengadilan, maka para Penggugat berada pada pihak yang kalah, oleh karena itu para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

## MENGADILI

1.

Menyatakan gugatan para Penggugat di tolak untuk seluruhnya;

Halaman 56 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.

Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 775.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Agama Yogyakarta pada hari Rabu tanggal 22 Januari 2024 Masehi bertepatan dengan tanggal 22 Rajab 1446 Hijriah oleh **Khoiriyah Roihan, S.Ag., M.H.** sebagai Ketua Majelis, **Drs. H. Mochamad Djauhari, M.H.** dan **Dra. H. Marfuah, M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga secara elektronik dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis beserta para Hakim Anggota tersebut, dan didampingi oleh **Drs. Abdul Adhim, AT** sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri secara elektronik oleh para Penggugat, Kuasa Tergugat I, kuasa Tergugat II serta kuasa Tergugat III;

**Ketua Majelis,**

**Khoiriyah Roihan, S.Ag., M.H.**

**Hakim Anggota,**

**Drs. H. Mochamad Djauhari, M.H**

**Hakim Anggota,**

**Dra. Marfuah, M.H**

**Panitera Pengganti,**

**Drs. Abdul Adhim, AT**

Halaman 57 dari 58 Halaman Putusan Nomor 414/Pdt.G/2024/PA.YK



**Rincian Biaya Perkara :**

1	PNBP		
	a. Pendaftaran	:	Rp 30.000,00
	b. Pendaftaran Surat Kuasa	:	Rp. 10.000,00
	c. Panggilan Pertama	:	Rp 10.000,00
	Penggugat		
	d. Panggilan Pertama Tergugat	:	Rp 30.000,00
	e. Redaksi	:	Rp 10.000,00
2	Proses	:	Rp 125.000,00
3	Panggilan	:	Rp 550.000,00
4	Materai	:	Rp 10.000,00
	Jumlah	:	Rp 775.000,00