



PUTUSAN

Nomor XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Soreang yang memeriksa dan mengadili perkara pada tingkat pertama, dalam persidangan majelis hakim telah menjatuhkan putusan dalam perkara Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) antara:

PELAWAN, umur 46 tahun, agama Islam, pendidikan SLTA, pekerjaan ibu rumah tangga, alamat di Bumi Panyawangan, Jln. Puspa Kencana No.45, RT 03 RW 24, Kelurahan Cileunyi Kulon, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, Indonesia 40623, selanjutnya disebut Pelawan ;
dalam hal ini memberikan kuasa Insidentil kepada SUAMI PELAWAN, umur 49 tahun, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, alamat di Kompleks Bumi Panyawangan, Jln. Puspa Kencana No. 45, RT 03 RW 24, Kelurahan Cileunyi Kulon, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 1 Nopember 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Soreang dengan Register Kuasa Nomor 2524/Ins/XI/2020 tanggal 23 Nopember 2020 selanjutnya disebut Kuasa Pelawan;
melawan

TERLAWAN, alamat di Gedung World Trade Center II (WTC II) Lantai 21-30, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 29-31, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, RT 8 RW 3, Kuningan, Karet, Setia Budi, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Indonesia 12920, selanjutnya disebut Terlawan ;
dalam hal ini memberikan kuasa kepada FX Tri Sumaryanto, S.H., M.H., JP Renanto Hasibuan, SH., Chatarina Mundi Budi Swarsi, S.H., Agus Triyantoro, S.H.,

Hlm. **1** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



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

Supriyanti, S.H, advokat yang berkantor pada
"Sumaryanto & Hasibuan Law Firm" yang beralamat di
Gedung MTH Square Lantai 2 Unit 220 Jl. MT. Haryono
Kav 10 Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
No. 246/2020 tanggal 10 Nopember 2020 yang telah
terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Soreang
dengan Register Kuasa Nomor 2690/Adv/XII/2020 tanggal
07 Desember 2020, selanjutnya disebut Kuasa Terlawan

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan Pelawan dan Terlawan di muka sidang;

Telah mempelajari alat bukti yang diajukan oleh Pelawan dan Terlawan di muka
sidang;

DUDUK PERKARA

Bahwa Pelawan berdasarkan surat gugatannya tertanggal 07 Oktober
2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Soreang,
Nomor XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor, tanggal 07 Oktober 2020 pada pokoknya
mengajukan hal-hal sebagai berikut:

I. Kedudukan Hukum Pelawan

1. Bahwa saya (Pelawan) diayomi oleh Undang-Undang Dasar
(UUD) 1945 dalam memiliki hak dan kedudukan yang sama di dalam
hukum termasuk untuk berbuat gugatan hukum serta untuk mempunyai
hak milik pribadi dan hak asasi, sebagaimana dinyatakan dalam ;

Pasal 27 ayat (1) Segala warga negara bersamaan kedudukannya
didalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan
pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya.

Pasal 28D ayat (1) Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan,
perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang
sama dihadapan hukum.

Pasal 28G ayat (1) Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi,
keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah

Hlm. 2 dari 46
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.

Pasal 28H ayat (1) Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.

2. Bahwa saya (Pelawan) sebagai Pihak Ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap penetapan dan putusan Pengadilan yang melibatkan kepentingan saya dan secara nyata menyebabkan kerugian kepada saya, sebagaimana dinyatakan di dalam ;

Pasal 378 Reglement op de Burgerlijk Rechtsvordering (Rv) Pihak-pihak ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu putusan yang merugikan hak-hak mereka, jika mereka secara pribadi atau wakil mereka yang sah menurut hukum, atau pun pihak yang mereka wakili tidak dipanggil di sidang pengadilan, atau karena penggabungan perkara atau campur tangan dalam perkara pernah menjadi pihak.

3. Bahwa saya (Pelawan) berhak secara yuridis untuk mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Februari 2001 yang menyatakan bahwa yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Terlawan, pemilik atau derden verzet.

4. Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga .

5. Bahwa saya (Pelawan) tidak pernah digugat atau diikutsertakan sebagai Turut Terlawan oleh Terlawan (Bank Permata) di dalam Pengadilan dalam perkara a quo.

6. Bahwa saya (Pelawan) berhak melakukan gugatan hukum terkait kepentingan dan kerugian atas seluruh harta bersama yang diperoleh selama ikatan perkawinan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yang menyatakan diantaranya ;

Hlm. 3 dari 46
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bab IV, Pasal 119 Sejak saat dilangsungkannya perkawinan, maka menurut hukum terjadi harta bersama menyeluruh antara suami isteri, sejauh tentang hal itu tidak diadakan ketentuan-ketentuan lain dalam perjanjian perkawinan. Harta bersama itu, selama perkawinan berjalan, tidak boleh ditiadakan atau diubah dengan suatu persetujuan antara suami isteri.

7. Bahwa saya (Pelawan) adalah istri sah dari SUAMI PELAWAN berdasarkan Kutipan Akta Nikah nomor 180/24/VI/1996 bertanggal 9 Juni 1996 disahkan oleh Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Margahayu Bandung, sehingga dengan demikian saya berhak mengajukan gugatan hukum terkait kepentingan dan kerugian atas seluruh harta bersama.

8. Bahwa harta bersama saya dengan suami (SUAMI PELAWAN) yang berhubungan dengan hak kepentingan saya dan terugikan dalam perkara a quo terdiri dari :

a) Aset rumah hak milik yang terdiri dari tanah dan bangunan yang terjual untuk rencana pelunasan Perjanjian KPR Syariah berlokasi di Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, dan

b) Aset rumah hak milik yang terdiri dari tanah dan bangunan sebagai jaminan hak tanggungan dalam Perjanjian KPR Akad Syariah dan mengalami sita eksekusi berlokasi di Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung,

Sehingga dengan demikian sudah benar dan tepat gugatan perkara ini diajukan melalui Pengadilan Agama Soreang untuk seluruh wilayah Kabupaten Bandung.

9. Bahwa Penetapan Sita Eksekusi Nomor 004/Pdt/Eks.HT/2019/PA.Sor bertanggal 28 November 2019 dikeluarkan oleh Yang Terhormat Ketua Pengadilan Agama Soreang, sehingga sudah benar dan tepat gugatan perkara ini diajukan melalui Pengadilan Agama Soreang.

10. Bahwa oleh dan karena itu saya (Pelawan) telah mempunyai kedudukan hukum yang sah secara hukum untuk mengajukan

Hlm. 4 dari 46
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor

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)



Perlawanan Eksekusi Pihak Ketiga (Derden verzet) atas obyek sita eksekusi pada Penetapan Sita Eksekusi Nomor 004/Pdt/Eks.HT/2019/PA.Sor oleh Pengadilan Agama Soreang.

Maka dengan demikian saya (Pelawan) mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Agama dan cq. Yang Mulia Majelis Hakim dapat menerima Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga (Derden verzet) dari saya ini.

II. Pokok Perkara

11. Bahwa saya (Pelawan) pada bulan Maret 2018 sebagai pemilik harta bersama atas rumah hak tanggungan yang menjadi obyek sita eksekusi, dimana saya mengetahui dan mengizinkan suami saya (SUAMI PELAWAN) dengan itikad baik berencana untuk menutup Perjanjian KPR Syariah (Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR iB-AI Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik (Ketentuan Khusus) Nomor 1 bertanggal 7 Juli 2014) kepada Bank Permata (Terlawan) dengan alasan Perjanjian KPR Syariah tersebut mengandung manipulasi oleh Terlawan berupa hal yang tidak halal yaitu Riba berbungkus syariah, dan karena status pembelian rumah tersebut menjadi kabur secara hukum dimana seharusnya menjadi hak milik saya di dalam harta bersama berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 29/2014 bertanggal 7 Juli 2014, telah direkayasa oleh Terlawan menjadi hak sewa saja.

Bahwa rumah hak tanggungan yang menjadi obyek sita eksekusi dimaksud adalah berupa: sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3421/Cimekar, Surat Ukur tanggal 1 Mei 2000 No. 00036/Cimekar/2000, seluas 257 M2, atas nama SUAMI PELAWAN, yang terletak di Kompleks Bumi Panyawangan, Jl. Puspa Kencana No. 45, RT 03 RW 24, Kelurahan Cileunyi Kulon, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung 40623.

12. Bahwa saya (Pelawan) pada tanggal 26 September 2018 mengetahui bahwa suami saya (SUAMI PELAWAN) dengan itikad baik mendatangi Bank Permata (Terlawan) di kantor Bank Permata Astana Anyar Bandung untuk bermusyawarah dengan Terlawan dalam rangka

Hlm. 5 dari 46
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menutup Perjanjian KPR Syariah. Bahwa selanjutnya suami saya memberitahukan hasil musyawarah tersebut yang dihadiri oleh staf Bank Permata dari Jakarta dan Bandung, diantara kesepakatannya adalah bahwa untuk menyelesaikan Perjanjian dengan cara menjual aset harta bersama rumah lama kami dengan dibantu pemasarannya oleh staf Bank Permata yaitu STAF BANK PERMATA MERDEKA BANDUNG dari Bank Permata Merdeka Bandung, dengan target waktu penjualan antara bulan Desember 2018 sampai Maret 2019.

Bahwa saya mengizinkan suami mengenai rencana penjualan aset harta bersama rumah lama kami tersebut dalam rangka penutupan Perjanjian KPR Syariah. Bahwa aset rumah yang dipasarkan dan akan dijual tersebut berupa: sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2029/Desa Margahayu Tengah, Surat Ukur tanggal 29 Desember 2006 Nomor 00061/2006, seluas 144 M2, atas nama SUAMI PELAWAN, yang terletak di Nuansa Indah Residence nomor C-04, RT 09 RW 07, Kelurahan Margahayu Tengah, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung 40225.

13. Bahwa saya (Pelawan) pada tanggal 13 Oktober 2018 mendapat kabar dari suami saya (SUAMI PELAWAN) bahwa suami saya telah menerima surat dari Terlawan (Bank Permata Jakarta) yang berisi penolakan atas rencana penutupan dan penyelesaian Perjanjian tersebut. Saya sebagai Pihak Ketiga kecewa dan dirugikan terkait masalah harta bersama obyek hak tanggungan tersebut akibat sikap manajemen Terlawan yaitu Bank Permata Pusat Jakarta yang sangat buruk karena bisa-bisanya one man show dan show of power dengan menolak begitu saja hasil kesepakatan yang telah dibuat oleh bawahannya yaitu Bank Permata cabang Bandung. Saya menilai bahwa manajemen yang sangat buruk seperti itu merugikan saya (Pelawan) dan bisa membuat bangkrut perusahaannya sendiri. Dengan demikian saya (Pelawan) memohon Yang Terhormat Ketua Pengadilan Agama dan cq. Yang Mulia Majelis Hakim menghukum Terlawan demi hukum dan keadilan.

Hlm. 6 dari 46
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor

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)



14. Bahwa pada tanggal 10 Desember 2018, Alhamdulillah saya (Pelawan) dan suami (SUAMI PELAWAN) dengan itikad baik berhasil menjual aset harta bersama rumah lama kami kepada pembeli yaitu Bapak Ardela melalui akad jual beli tanpa riba (bunga, denda, fee, jasa, dan lain-lain) berdasarkan prinsip muamalah Syariat Islam dengan kemudahan pembayaran secara angsuran selama satu tahun tanpa merubah dan menambah sedikitpun terhadap harga jual kontan.

Bahwa selanjutnya pada tanggal 21 Desember 2018 saya (Pelawan) bersama suami (SUAMI PELAWAN) dengan itikad baik dan antusias sekali mendatangi kantor Bank Permata Astana Anyar Bandung dan bertemu dengan staf Bank Permata yaitu Bapak STAF BANK PERMATA dan Ibu Tumiar menyampaikan bahwa aset harta bersama rumah lama kami sudah terjual sehingga suami saya langsung menyampaikan Surat Skema Pelunasan Perjanjian bertanggal 21 Desember 2018. Bahwa staf Bank Permata (Bapak STAF BANK PERMATA) menyatakan menerima dan menyetujui isi surat dari suami saya tersebut dan akan menyampaikan dulu kepada Bank Permata Pusat Jakarta untuk persetujuan akhir.

15. Bahwa saya (Pelawan) dan suami saya (SUAMI PELAWAN) pada bulan Desember 2018 waktu itu sedang menunggu-nunggu jawaban dari Bank Permata (Terlawan) dengan itikad baik untuk bisa segera mulai membayar pelunasan Perjanjian sesuai dengan Surat Skema Pelunasan Perjanjian di atas. Namun demikian staf Bank Permata (Bapak STAF BANK PERMATA) mengatakan bahwa manajemen Bank Permata Pusat Jakarta kemungkinan sedang berlibur akhir tahun sehingga tidak bisa memberikan jawaban surat. Saya sebagai Pihak Ketiga kecewa dan sangat dirugikan terkait masalah harta bersama obyek hak tanggungan dan terkait harta bersama aset terjual tersebut akibat sikap manajemen Terlawan yaitu Bank Permata Pusat Jakarta yang sangat buruk karena bisa-bisanya libur seenaknya sendiri tanpa ada delegasi tugas kepada staf setingkat yang lain, padahal pada saat itu masih terdapat banyak hari-hari operasional bank sesuai ketentuan hari libur akhir tahun 2018

Hlm. 7 dari 46
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Bank Indonesia. Saya menilai bahwa manajemen yang sangat buruk seperti itu merugikan saya (Pelawan) dan bisa membuat bangkrut perusahaannya sendiri. Dengan demikian saya (Pelawan) memohon Yang Terhormat Ketua Pengadilan Agama dan cq. Yang Mulia Majelis Hakim menghukum Terlawan demi hukum dan keadilan.

16. Bahwa saya (Pelawan) mengetahui bahwa suami saya (SUAMI PELAWAN) dalam bulan Januari 2019 dengan itikad baik telah beberapa kali menanyakan dan mendesak kepada staf Bank Permata (Bapak STAF BANK PERMATA) perihal jawaban atas Surat Pelunasan Perjanjian di atas. Namun demikian staf Bank Permata tersebut mengatakan memang belum ada jawaban surat dari Bank Permata Pusat Jakarta dan suami saya diminta untuk menunggu saja. Saya sebagai Pihak Ketiga kecewa dan sangat dirugikan terkait masalah harta bersama obyek hak tanggungan dan terkait harta bersama aset terjual tersebut akibat sikap manajemen Terlawan yaitu Bank Permata Pusat Jakarta yang sangat buruk karena lagi-lagi tidak care terhadap permasalahan nasabah yang bersifat penting dan urgent. Saya menilai bahwa manajemen yang sangat buruk seperti itu merugikan saya (Pelawan) dan bisa membuat bangkrut perusahaannya sendiri. Dengan demikian saya (Pelawan) memohon Yang Terhormat Ketua Pengadilan Agama dan cq. Yang Mulia Majelis Hakim menghukum Terlawan demi hukum dan keadilan.

17. Bahwa saya (Pelawan) pada tanggal 7 Februari 2019 mengetahui bahwa suami saya (SUAMI PELAWAN) menerima Surat Penolakan dari Bank Permata Pusat Jakarta (Terlawan) terhadap pengajuan Surat Skema Pelunasan Perjanjian, dan selanjutnya suami saya diminta menghadap staf Bank Permata Astana Anyar Bandung. Saya kecewa dan dirugikan dengan sikap manajemen Terlawan yaitu Bank Permata Pusat Jakarta tersebut yang sangat buruk karena berlibur di akhir tahun 2018 tanpa delegasi, mendiadakan kepentingan dan urgensi nasabah dengan cukup lama (1,5 bulan), malah menjadi semakin one man show dan show of power dengan kembali menolak Surat Skema Pelunasan

Hlm. 8 dari 46
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor

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

Perjanjiaan yang telah disetujui oleh bawahannya di Bank Permata Astana Anyar Bandung. Saya menilai bahwa manajemen yang sangat buruk seperti itu merugikan saya (Pelawan) dan bisa membuat bangkrut perusahaannya sendiri. Dengan demikian saya (Pelawan) memohon Yang Terhormat Ketua Pengadilan Agama dan cq. Yang Mulia Majelis Hakim menghukum Terlawan demi hukum dan keadilan.

18. Bahwa saya (Pelawan) pada tanggal 11 Februari 2019 mengetahui suami saya (SUAMI PELAWAN) dengan itikad baik mendatangi Bank Permata Astana Anyar untuk mengklarifikasi Surat Penolakan oleh Terlawan di atas. Hal yang makin membuat saya kecewa dan dirugikan adalah karena yang menemui dan berdiskusi dengan suami saya pada saat itu yaitu Ibu Tumiar menyatakan bahwa pembayaran atas KPR Syariah dari suami saya yang sudah masuk ke Bank Permata sebesar Rp. 502 juta ditetapkan sebagai Bunga Pinjaman sebesar Rp. 433 juta dan sebagai Pokok Rp. 69 juta. Saya (Pelawan) menilai praktek bunga yang dilakukan oleh Terlawan tersebut persis sama bahkan lebih jahat dari Rentenir. Selanjutnya untuk melunasi sisa pinjaman maka suami saya diminta oleh Terlawan untuk membayar bunga dan denda sebesar 74 juta. Bahwa suami saya pada saat itu telah menjelaskan kepada Ibu Tumiar mengenai haramnya Perjanjian yang mengandung bunga dan denda karena hal tersebut dalah Riba yang dilarang oleh Agama Islam, Fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor 1 Tahun 2004, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Syariah dan Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008.

Saya sebagai Pihak Ketiga kecewa dan dirugikan terkait masalah harta bersama obyek hak tanggungan dan terkait harta bersama aset terjual tersebut akibat tindakan Terlawan di atas karena tidak kompeten terhadap permasalahan Perjanjian KPR Syariah, bertindak melawan hukum dan undang-undang, serta mempersulit dan menolak penyelesaian Perjanjian dengan musyawarah. Dengan demikian saya (Pelawan) memohon Yang Terhormat Ketua Pengadilan Agama dan cq.

Hlm. **9** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor

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

Yang Mulia Majelis Hakim menghukum Terlawan demi hukum dan keadilan.

19. Bahwa saya (Pelawan) pada bulan Maret 2019 mengetahui suami saya (SUAMI PELAWAN) mengalami jalan buntu terhadap penyelesaian secara musyawarah langsung dengan Bank Permata (Terlawan) sebagaimana kejadian-kejadian di atas, maka dengan itikad baik akhirnya suami saya menggunakan jasa advokat Qadhar Faisal Ruskanda, SH dan Rekan sebagai Kuasa Hukum dengan kesepakatan uang titipan sebesar Rp. 500 juta untuk menyelesaikan pembayaran kepada Bank Permata. Bahwa kemudian saya mengetahui bahwa advokasi tersebut tidak berjalan dengan baik dan telah merugikan saya oleh sebab tindakan penipuan dan penggelapan uang titipan oleh advokat tersebut dimana saya sendiri (Pelawan) ikut menjadi saksi laporan penyelidikan atas tindakan pidana tersebut di Polrestabes Bandung pada bulan Januari 2020.

Dengan demikian saya (Pelawan) memohon Yang Terhormat Ketua Pengadilan Agama dan cq. Yang Mulia Majelis Hakim untuk menghargai segala itikad baik dan jerih payah suami saya dan menghukum Terlawan demi hukum dan keadilan.

20. Bahwa saya (Pelawan) diberi kabar oleh suami saya (SUAMI PELAWAN) jika pada tanggal 25 Oktober 2019 Bank Permata (Terlawan) mengajukan Permohonan Sita Eksekusi Hak Tanggungan kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Agama Soreang, dan Permohonan tersebut disetujui oleh Yang Terhormat Ketua Pengadilan Agama Soreang tidak melalui proses peradilan yang baik dan benar terhadap gugatan perlawanan (verzet) oleh suami saya, sehingga Ketua Pengadilan Agama Soreang dengan serta merta mengeluarkan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 004/Pdt/ Eks.HT/2019/PA.Sor bertanggal 28 November 2019 atas obyek Hak Tanggungan, lalu kemudian meletakkan sita eksekusi melalui Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 004/Pdt/ Eks.HT/2019/PA.Sor bertanggal 17 Januari 2020.

Hlm. **10** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor

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

Bahwa saya sebagai Pihak Ketiga kecewa dan sangat dirugikan terkait masalah harta bersama obyek hak tanggungan dan terkait harta bersama aset terjual sebagai akibat dari hal-hal tersebut di atas, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Bahwa pihak Bank Permata (Terlawan) mengajukan Surat Permohonan dengan memanipulasi cerita dan memutarbalikkan fakta dimana seakan-akan suami sayalah yang bersalah karena wanprestasi, padahal jika mengikuti kronologis kejadian yang saya jelaskan di atas maka jelaslah kesalahan dan perbuatan melawan hukum jelas-jelas telah dilakukan oleh Terlawan.

Bahwa Ketua Pengadilan Agama Soreang melakukan Penetapan Sita Eksekusi dan Peletakan Sita Eksekusi atas obyek Hak Tanggungan tanpa terlebih dahulu mendengarkan, mencermati, dan memahami fakta dan akar masalah yang sebenarnya dari suami saya sebagai pihak Pelawan verzet karena tidak melalui proses peradilan yang baik dan benar.

Bahwa akibat perbuatan zalim oleh Terlawan di atas dan akibat tidak adanya proses peradilan yang baik dan benar di Pengadilan Agama Soreang pada saat itu maka telah menyebabkan saya mengalami kerugian besar dengan kehilangan dua buah aset harta bersama yang sangat berharga bagi saya dan keluarga yaitu :

Rumah Harta Bersama berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 144 M2 yang terletak di Nuansa Indah Residence C-04, RT 09 RW 07, Kelurahan Margahayu Tengah, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2029/Desa Margahayu Tengah.

Rumah Harta Bersama berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 257 M2 yang terletak di Bumi Panyawangan, Jalan Puspa Kencana No. 45, RT 03 RW 24, Kelurahan Cileunyi Kulon, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3421/Cimekar.

Hlm. **11** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor

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)



Dengan demikian saya (Pelawan) memohon Yang Terhormat Ketua Pengadilan Agama dan cq. Yang Mulia Majelis Hakim menghukum Terlawan seberat-beratnya demi hukum dan keadilan, serta memerintahkan Terlawan untuk mengganti kerugian yang sebesar-besarnya kepada saya dan suami saya.

21. Bahwa saya (Pelawan) pada tanggal 14 Agustus 2020 melihat Kuasa Hukum Terlawan bersama beberapa orang KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) datang mendadak tanpa izin ataupun memberitahu terlebih dahulu kepada suami saya atas rencana kedatangannya ke rumah. Mungkin mereka menjadi overacting karena merasa membawa surat perintah dari Pengadilan Agama Soreang sehingga bisa dengan seenaknya melanggar tata kesopanan dan kesusilaan dari hak-hak penghuni rumah sebagai warga negara, sebagaimana dinyatakan di dalam ;

Pasal 197 ayat (9) HIR atau pasal 212 RBg yang maksudnya bahwa barang sitaan tetap berada dalam penguasaan, penjagaan, dan pemeliharaan Termohon eksekusi sampai terdapat keputusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Pasal 28G ayat (1) UUD 1945 Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.

22. Bahwa saya (Pelawan) memeriksa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 39 / 2014 adalah tidak sah dan batal demi hukum karena mengandung cacat formil yaitu :

Tertulis nama istrinya, yaitu Nyoya Diah Nurachmah, sedangkan ejaan nama saya yang benar sesuai catatan sipil kutipan akta kelahiran nomor 3989/DISP/2007 adalah Diah Nurochmah;

Tanda tangan Pemberi Hak Tanggungan tertulis Sasha Anggea atas nama TERLAWAN. dimana seharusnya nama tertulis yang bertanda

Hlm. **12** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangan sebagai Pemberi Hak Tanggungan adalah suami saya yaitu SUAMI PELAWAN.

Sehingga dengan demikian Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 09406/2014 kepada Bank Permata Tbk. bertanggal 23 Oktober 2014 juga menjadi tidak sah dan batal demi hukum.

23. Bahwa saya (Pelawan) sebagai Pihak Ketiga mengalami kerugian besar materiil dan imateriil akibat hilangnya harta bersama aset rumah lama kami dan dieksekusinya harta bersama obyek hak tanggungan kami di atas, dengan rincian nilai kerugian diperhitungkan sebagai berikut :

Kerugian materiil atas hilangnya harta bersama aset rumah lama sebesar Rp. 950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) ;

Kerugian materiil atas penyitaan harta bersama rumah obyek hak tanggungan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Kerugian materiil atas harta bersama berupa pembayaran yang sudah disetorkan kepada Bank Permata sebesar Rp. 502.000.000,- (lima ratus dua juta rupiah);

Kerugian materiil atas harta bersama berupa biaya-biaya Perjanjian KPR sebesar Rp. 52.872.200,- (lima puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu dua ratus rupiah);

Kerugian materiil atas harta bersama berupa biaya-biaya advokasi dan overhead sebesar Rp. 125 juta (seratus dua puluh lima juta rupiah);

Kerugian imateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Total kerugian saya berupa materiil dan imateriil adalah sebesar Rp. 3.129.872.200 ,- (tiga milyar seratus dua puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu dua ratus rupiah)

III. Tuntutan-Tuntutan

Berdasarkan segala apa yang saya (Pelawan) uraikan di atas maka sewajarnya menjadi semakin jelaslah bagi Yang Terhormat Ketua Pengadilan Agama dan cq. Yang Mulia Majelis Hakim bahwa tidak ada alasan sedikitpun untuk menerima permohonan Terlawan atas eksekusi sita hak tanggungan, malah sebaliknya saya sebagai Pihak Ketiga sangatlah dirugikan atas hilangnya aset-aset saya akibat kesewenang-wenangan Terlawan, sehingga dengan demikian saya (Pelawan)

Hlm. **13** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor

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

sebagai Pihak Ketiga yang memiliki kepentingan dan dirugikan mohon sudilah kiranya Yang Terhormat Ketua Pengadilan Agama dan cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Soreang berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan perlawanan Pelawan sebagai Pihak Ketiga adalah benar, tepat, dan beralasan;
2. Menyatakan Pelawan adalah pelawan Sita Eksekusi yang sah, baik, dan jujur;
3. Menganulir dan menolak Surat Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 088/SGS Mandiri/X/19 dari Law Offices SGS Mandiri sebagai Kuasa Hukum Terlawan bertanggal 4 Oktober 2019;
4. Menganulir dan mencabut Surat Penetapan Sita Eksekusi Nomor 004/Pdt/Eks.HT/ 2019/PA.Sor bertanggal 28 November 2019;
5. Memerintahkan Pengangkatan Sita Eksekusi dengan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 004/Pdt/Eks.HT/2019/ PA.Sor bertanggal 17 Januari 2020;
6. Menganulir dan mencabut Surat Permohonan Penilaian Standar Harga Tanah dan Bangunan Nomor W.10-A25/3884/HK.05/VIII/2020 bertanggal 3 Agustus 2020;
7. Menyatakan batal dan tidak sah demi hukum Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 09406/2014 kepada Bank Permata Tbk. bertanggal 23 Oktober 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 39 / 2014.
8. Menyatakan batal dan tidak sah demi hukum atas Perjanjian KPR Syariah (Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR iB-Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik (Ketentuan Khusus) Nomor 1 bertanggal 7 Juli 2014) dan semua perjanjian terkait dan turunannya;
9. Menyatakan batal dan tidak sah demi hukum Akta Jual Beli Nomor 29/2014 bertanggal 7 Juli 2014;
10. Memerintahkan Terlawan untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3421/Cimekar atas nama SUAMI PELAWAN kepada suami saya sebagai pemilik sah;
11. Menghukum Terlawan untuk mengganti rugi atas kerugian materiil dan imateriil kepada saya sebesar 3.129.872.200 ,- (tiga milyar seratus

Hlm. **14** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dua puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu dua ratus rupiah);

12. Mengabulkan Gugatan Perlawanan oleh Pelawan untuk seluruhnya;

13. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya Perkara ini;

14. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan serta merta terlebih dahulu walaupun timbul verzet, banding, atau kasasi dari Terlawan.

Atau apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Agama dan cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Soreang berpendapat lain maka saya memohon keadilan yang seadil-adilnya dalam peradilan yang terbaik.

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Pelawan dan Terlawan diwakili kuasanya datang menghadap di muka sidang;

Bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Pelawan dan Terlawan, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi, Majelis Hakim telah memerintahkan kepada Pelawan dan Terlawan untuk menempuh perdamaian melalui proses mediasi dengan Mediator Drs. H. A. Halim Husein, S.H., M.H. berdasarkan Penetapan Nomor XXXX/Pdt.G/2020/PA.Sor tanggal 07 Desember 2020 dan berdasarkan Laporan Mediator Drs. H. A. Halim Husein, S.H., M.H. tanggal 07 Desember 2020 mediasi tidak berhasil;

Bahwa kemudian dibacakan gugatan Pelawan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;

Bahwa atas gugatan Pelawan tersebut, Terlawan mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 11 Januari 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut;

Dalam Eksepsi:

Pelawan tidak mempunyai kualifikasi/kompetensi atau kedudukan hukum untuk bertindak sebagai Pelawan (eksepsi disqualificatoir)

1. Bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah sehubungan dengan adanya penyitaan (sita eksekusi) oleh Pengadilan Agama Soreang terhadap barang jaminan yang telah dijaminkan oleh

Hlm. **15** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUAMI PELAWAN selaku Nasabah (*i.c.* suami Pelawan) kepada Terlawan selaku Bank, berupa: *sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik ("SHM") No. 3421/Cimekar, Surat Ukur tanggal 1 Mei 2000 No. 00036/ Cimekar/2000, seluas 257 M2, terdaftar atas nama SUAMI PELAWAN, yang terletak di Desa Cimekar (sekarang Kelurahan Cileunyi Kulon), Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan Komplek Bumi Panyawangan, Jl. Puspakencana No. 45, yang mana penyitaan tersebut sangat merugikan Pelawan, karena menurut Pelawan barang jaminan yang disita tersebut merupakan "harta bersama" antara SUAMI PELAWAN (*i.c.* suami Pelawan) dengan Pelawan (*i.c.* isteri SUAMI PELAWAN), sehingga *in casu* Pelawan sebagai Pihak Ketiga menganggap beralasan mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi *a quo* atas dasar sebagai pemilik harta bersama barang jaminan SHM No. 3421/Cimekar;*

2. Bahwa perlawanan pihak ketiga merupakan upaya hukum luar biasa yang diajukan oleh pihak ketiga terhadap sita eksekutorial dengan tujuan menanggukuhkan eksekusi dan/atau menyatakan eksekusi tidak sah (*vide*: Pasal 195 ayat (6) HIR), dan pada azasnya tidak menanggukuhkan eksekusi. Perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi tidak hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, tetapi juga hak pakai, HGB, HGU, hak tanggungan, hak sewa dan lain-lain, sebagaimana diatur dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II Mahkamah Agung RI); Berdasarkan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II Mahkamah Agung RI) pada halaman 102 huruf AK tentang Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) Angka 5 ditegaskan bahwa "*Perlawanan Pihak Ketiga yang diajukan oleh isteri atau suami terhadap harta bersama yang disita, tidak dibenarkan karena harta bersama selalu merupakan jaminan untuk pembayaran hutang isteri atau suami yang terjadi dalam perkawinan, yang harus ditanggung bersama*";

3. Bahwa oleh karena perlawanan yang diajukan oleh Pelawan selaku isteri SUAMI PELAWAN terhadap harta bersama tidak dibenarkan, maka secara hukum Pelawan tidak mempunyai kualifikasi/kompetensi atau kedudukan

Hlm. 16 dari 46
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor

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

hukum untuk bertindak sebagai Pelawan dalam perkara ini (*eksepsi disqualificatoir*), dan karenanya perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mohon apa yang telah dikemukakan *Dalam Eksepsi* dianggap termasuk dan diulangi kembali selengkapnya *Dalam Pokok Perkara* ini;
2. Bahwa Terlawan dengan tegas menolak seluruh dalil posita dan tuntutan yang dikemukakan oleh Pelawan dalam perlawanannya, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan;
3. Bahwa Terlawan dengan tegas menolak dalil perlawanan angka 11 yang pada pokoknya menyatakan "*SUAMI PELAWAN (suami Pelawan) beritikad baik berencana menutup Perjanjian KPR Syariah kepada Terlawan dengan alasan Perjanjian KPR Syariah tersebut mengandung manipulasi berupa hal yang tidak halal yaitu riba berbungkus syariah, dan status pembelian rumah tersebut menjadi kabur dimana seharusnya menjadi harta bersama berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 29/2014 tanggal 7 Juli 2014, tetapi telah direkayasa oleh Terlawan menjadi hak sewa saja*", dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

- a) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah ("UU No. 21/2008") disebutkan klausa Al Ijarah Al Muntahiyah Bittamlik berada pada bahasan penyaluran pembiayaan penyewaan, dimana dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) huruf f, diatur bahwa "*menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad Ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah*";

Dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 5/26/BPS/2003 tentang Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia, halaman 111, menyatakan bahwa yang dimaksud dengan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah "*perjanjian sewa menyewa suatu barang antara lessor/muajjir (pemberi sewa) dengan lessee/musta'jir (penyewa) yang diakhiri dengan perpindahan hak milik obyek sewa*";

Hlm. 17 dari 46
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bittamlik, yang dimaksud dengan sewa beli (al-ijarah al-muntahiyah bittamlik), yaitu *"perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa"*;

Dengan demikian sebenarnya *ijarah muntahiyah bi al-tamlik (IMBT)* adalah salah satu instrumen untuk memberikan pedoman atau petunjuk praktek leasing (sewa beli) yang sudah berlaku umum dalam masyarakat dengan mengatur akadnya secara syariah";

b) Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka sudah tepat dan benar serta beralasan menurut hukum yang diatur dalam Pasal 1 tentang "Definisi" dari Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR iB-Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik (Ketentuan Khusus) Nomor: 1 tanggal 7 Juli 2014, yang dibuat dihadapan Dewy Nelly Yanthy, S.H., Notaris di Kabupaten Bandung (selanjutnya cukup disebut dengan "Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014"), yang menyatakan bahwa "Ijarah" adalah salah satu transaksi mu'amalat yang diperbolehkan berdasarkan prinsip Syariah dimana pemilik Obyek Sewa menyewakan Obyek Sewa yang dimilikinya untuk dimanfaatkan oleh penyewa dengan kewajiban membayar biaya sewa tertentu ("ujrah") selama jangka waktu sewa yang disepakati;

c) Selanjutnya berdasarkan Pasal 2 Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014, disebutkan bahwa atas permohonan dari SUAMI PELAWAN (*i.c.* suami Pelawan) kepada Terlawan, Terlawan selaku Bank telah setuju untuk memberikan fasilitas pembiayaan kepada SUAMI PELAWAN selaku "Nasabah" berdasarkan prinsip *Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik*, dengan cara menyediakan dan selanjutnya menyerahkan Obyek Sewa kepada Nasabah, dan Nasabah kemudian akan menyewa Obyek Sewa dari Terlawan;

Pasal 2 Angka 2.1 Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014, menyebutkan bahwa Terlawan setuju untuk memberikan kepada Nasabah dan Nasabah setuju untuk menerima Fasilitas Pembiayaan

Hlm. **18** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor

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)



KPR iB *Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* ("Fasilitas") dengan Pagu Fasilitas sebesar Rp 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) untuk jangka waktu Fasilitas selama 240 (dua ratus empat puluh) bulan, dengan Obyek Sewa adalah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Cimekar, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung, seluas 257 M2, setempat dikenal dengan Komplek Bumi Panyawangan, Jl. Puspakencana No. 45;

Berdasarkan Surat Persetujuan Fasilitas KPR Syariah Nomor: 595-00003-14-06-04 tanggal 18 Juni 2014 yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Nasabah, disebutkan bahwa Nilai Kontrak Sewa sebesar Rp 2.436.549.487,- sedangkan Nilai Sewa (Biaya -Sewa) per bulan sebesar Rp 10.152.290,- yang dibebankan oleh Terlawan kepada Nasabah atas manfaat Obyek Sewa dan manfaat lamanya jangka waktu kontrak sewa selama 240 (dua ratus empat puluh) bulan;

Pasal 2 Angka 2.3 Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 tentang "Pengadaan Obyek Sewa", menyatakan bahwa Terlawan dengan ini menunjuk Nasabah untuk bertindak sebagai wakil dari Terlawan untuk melakukan pembelian Obyek Sewa dari penjual Obyek Sewa. Dalam hal ini, Nasabah setuju untuk menerima penunjukan sebagai wakil tersebut, dan kemudian Terlawan memberikan hak kepada Nasabah untuk bertindak untuk dan atas nama Terlawan dalam menandatangani Akta Jual Beli dan menerima Obyek Sewa tersebut langsung dari penjual Obyek Sewa;

Pasal 2 Angka 2.4 Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 tentang "Penyerahan Obyek Sewa", menyatakan bahwa Obyek Sewa yang disediakan Terlawan kepada Nasabah diperoleh berdasarkan suatu akad pembelian antara Nasabah yang dalam hal ini Nasabah bertindak untuk dan atas nama Terlawan, dengan penjual Obyek Sewa, dengan suatu keadaan sebagaimana apa adanya;

d) Terhadap ketentuan-ketentuan pokok tersebut di atas, Nasabah dengan persetujuan Pelawan selaku isteri Nasabah, sama sekali tidak ada keberatan dan tidak ada paksaan maupun kekhilafan telah

Hlm. **19** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan persetujuannya, yakni dengan menandatangani Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 dan Surat Persetujuan Fasilitas KPR Syariah Nomor: 595-00003-14-06-04 tanggal 18 Juni 2014. Implikasi yuridis yang muncul dengan ditandatanganinya Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 dan Surat Persetujuan Fasilitas KPR Syariah Nomor: 595-00003-14-06-04 tanggal 18 Juni 2014, maka para pihak berkewajiban untuk mematuhi. Artinya, Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 dan Surat Persetujuan Fasilitas KPR Syariah Nomor: 595-00003-14-06-04 tanggal 18 Juni 2014 yang sudah ditandatangani oleh Nasabah dengan persetujuan Pelawan selaku isteri Nasabah dan Terlawan, secara hukum mengikat kedua belah pihak;

e) Bahwa setelah penandatanganan Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 dan Surat Persetujuan Fasilitas KPR Syariah Nomor: 595-00003-14-06-04 tanggal 18 Juni 2014, maka pada tanggal 7 Juli 2014, Nasabah yang bertindak untuk dan atas nama Terlawan sesuai Pasal 2 Angka 2.3 Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014, telah melakukan jual beli dengan pemilik Obyek Sewa, sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli ("AJB") Nomor: 29/2014 tanggal 7 Juli 2014 yang dibuat dihadapan Dewy Nelly Yanthy, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kabupaten Bandung;

f) Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelaslah secara prinsip syariah kepemilikan Obyek Sewa adalah milik Terlawan meskipun dokumen kepemilikan Obyek Sewa diatasnamakan kepada Nasabah, karena dalam kondisi *hajah syar'iyah* dokumen kepemilikan Obyek Sewa boleh diatasnamakan Nasabah sejak dari awal akad pembiayaan. Dimana untuk penerapan manajemen resiko maka surat-surat bukti kepemilikan Obyek Sewa disimpan oleh Terlawan, sampai dengan seluruh kewajiban Nasabah kepada Terlawan berdasarkan Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 *juncto* Surat Persetujuan Fasilitas KPR Syariah Nomor: 595-00003-14-06-04 tanggal 18 Juni 2014, telah dilunasi dan selesai;

Hlm. 20 dari 46
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor

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

Ketentuan *a quo* sejalan dengan Pasal 2 Angka 2.12 Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 yang menyebutkan bahwa setelah berakhirnya masa sewa baik karena berakhirnya Jangka Waktu Sewa maupun karena kesepakatan para pihak dan tidak ada lagi kewajiban Nasabah yang terhutang kepada Terlawan, maka Terlawan wajib melepas dan mengembalikan Barang Jaminan. Pada akhir masa sewa, Nasabah berkewajiban untuk membayar lunas seluruh Biaya Sewa serta kewajiban-kewajiban lainnya yang masih terhutang menurut Akad;

g) Dengan demikian jelaslah sebidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 3421/Cimekar, yang terletak di Desa Cimekar, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung, seluas 257 M2, setempat dikenal dengan Komplek Bumi Panyawangan, Jl. Puspakencana No. 45, atas nama SUAMI PELAWAN, yang diperoleh SUAMI PELAWAN selaku Nasabah berdasarkan AJB Nomor: 29/2014 tanggal 7 Juli 2014 yang dibuat dihadapan Dewy Nelly Yanthy, S.H. selaku PPAT dengan daerah kerja Kabupaten Bandung, adalah merupakan "Obyek Sewa";

h) Bahwa baik dalam Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 maupun Surat Persetujuan Fasilitas KPR Syariah Nomor: 595-00003-14-06-04 tanggal 18 Juni 2014, tidak ada satupun pasal atau ketentuan yang mengatur tentang bunga (riba), dan karenanya tidak bertentangan dengan Syariat Islam, Prinsip Syariah dan Perbankan Syariah serta peraturan perundangan yang berlaku. Demikian pula SUAMI PELAWAN dengan persetujuan Pelawan selaku Nasabah telah sepakat dan memberikan persetujuan dengan menandatangani Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 dan Surat Persetujuan Fasilitas KPR Syariah Nomor: 595-00003-14-06-04 tanggal 18 Juni 2014, tanpa adanya paksaan, kekeliruan, kesesatan maupun penipuan, dan karenanya sah dan mengikat secara hukum;

i) Bahwa selain itu terbukti pula Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa "*untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan 4 syarat, yaitu:*

Hlm. **21** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor

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

1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *Suatu hal tertentu;*
4. *Suatu sebab yang halal;*

- *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya:*

Bahwa kesepakatan antara SUAMI PELAWAN dengan persetujuan Pelawan (*i.c.* isteri SUAMI PELAWAN) selaku Nasabah dengan Terlawan selaku Bank untuk mengikatkan dirinya dalam Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 adalah tanpa paksaan maupun kekhilafan;

- *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan:*

Bahwa Nasabah dan Pelawan serta Terlawan pada saat penandatanganan Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014, dalam keadaan cakap;

- *Suatu hal tertentu:*

Bahwa yang diperjanjikan dalam Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 adalah suatu hal yang cukup jelas dan tertentu;

- *Suatu sebab yang halal:*

Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 tidak ada memuat hal-hal yang dilarang oleh undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum;

j) Berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 *juncto* Surat Persetujuan Fasilitas KPR Syariah Nomor: 595-00003-14-06-04 tanggal 18 Juni 2014 yang dilakukan oleh dan diantara SUAMI PELAWAN dengan persetujuan Pelawan selaku Nasabah dengan Terlawan selaku Bank telah memenuhi Syariat Islam, Prinsip Syariah, Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata, karenanya Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 *juncto* Surat Persetujuan Fasilitas KPR Syariah Nomor: 595-00003-14-06-04 tanggal 18 Juni 2014 sah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum, serta berlaku sebagai undang-undang bagi Nasabah, Pelawan dan Terlawan, sehingga para pihak terikat dengan isi Perjanjian IMBT No. 1

Hlm. 22 dari 46
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor

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)



tanggal 7 Juli 2014 *juncto* Surat Persetujuan Fasilitas KPR Syariah Nomor: 595-00003-14-06-04 tanggal 18 Juni 2014;

k) Oleh karena itu dalil perlawanan angka 11, sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum serta tidak terbukti kebenarannya, sehingga dengan demikian petitum angka 8, 9 dan 10 tidak beralasan dikabulkan dan haruslah ditolak;

4. Bahwa Terlawan dengan tegas menolak dalil perlawanan angka 12, 13, 14, 15, 16 dan 17 yang pada pokoknya menyatakan "*Pelawan mengetahui bahwa suaminya (SUAMI PELAWAN) menerima surat penolakan dari Terlawan terhadap pengajuan surat skema pelunasan perjanjian, dimana Pelawan sebagai pihak ketiga kecewa dan dirugikan dengan adanya penolakan tersebut, karena terkait masalah harta bersama obyek hak tanggungan sebagai akibat sikap manajemen Terlawan yang sangat buruk dengan menolak begitu saja hasil kesepakatan yang telah dibuat oleh bawahannya yaitu Bank Permata Cabang Bandung*", dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

a) Bahwa atas dalil Pelawan yang menyatakan "*sikap manajemen Terlawan yang sangat buruk dengan menolak begitu saja hasil kesepakatan yang telah dibuat oleh bawahannya yaitu Bank Permata Cabang Bandung*", Terlawan mohon akta, dan karenanya *mensommier* Pelawan untuk membuktikan dalilnya tentang *hasil kesepakatan yang telah dibuat oleh bawahannya yaitu Bank Permata Cabang Bandung*;

b) Bahwa memang benar SUAMI PELAWAN selaku Nasabah pernah mengajukan permohonan pelunasan kepada Terlawan, akan tetapi setelah dilakukan analisa ternyata permohonan tersebut masih jauh dari harapan, sehingga Terlawan belum dapat menyetujui permohonan *a quo*;

c) Dengan demikian tindakan Terlawan yang belum dapat menyetujui permohonan Nasabah SUAMI PELAWAN, bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, karena permohonan tersebut tidak serta merta harus/wajib dikabulkan, sehingga dalam hal ini Terlawan telah melaksanakan kewajiban hukumnya, dan dengan tidak

Hlm. 23 dari 46
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



dikabulkannya permohonan *a quo* tidaklah dapat dikategorikan Terlawan telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya;

d) Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil perlawanan angka 12, 13, 14, 15, 16 dan 17, sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum serta tidak terbukti kebenarannya, karenanya dalil perlawanan *a quo* haruslah ditolak;

5. Bahwa Terlawan dengan tegas menolak dalil perlawanan angka 18 yang pada pokoknya menyatakan *"Hal yang makin membuat Pelawan kecewa dan dirugikan adalah karena Terlawan menyatakan bahwa pembayaran atas KPR Syariah yang sudah masuk ke Terlawan sebesar Rp. 502 juta ditetapkan sebagai bunga pinjaman sebesar Rp 433 juta dan sebagai pokok Rp 69 juta. Pelawan menilai praktek bunga yang dilakukan Terlawan lebih jahat dari rentenir"*, dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

a) Berdasarkan Surat Persetujuan Fasilitas KPR Syariah Nomor: 595-00003-14-06-04 tanggal 18 Juni 2014 yang telah disetujui dan ditandatangani oleh SUAMI PELAWAN selaku Nasabah, diatur tentang ketentuan dan kondisi sebagai berikut:

1. Akad Pembiayaan: Ijarah Muntahiyah Bittamlik;
2. Obyek Sewa: Rumah di Komp. Bumi Panyawangan Jl. Puspakencana No. 45, Kel. Cimekar, Kec. Cileunyi, Bandung;
3. Nilai Kontrak Sewa: Rp 2.436.549.487,-
4. Jangka Waktu Kontrak Sewa: 240 bulan;
5. Nilai Sewa per bulan: Rp 10.152.290,-

b) Bahwa setelah itu dibuat dan ditandatangani Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014, dimana Terlawan selaku Bank telah setuju untuk memberikan fasilitas pembiayaan kepada SUAMI PELAWAN dengan persetujuan Pelawan selaku Nasabah berdasarkan prinsip *Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik*, dengan cara menyediakan dan selanjutnya menyerahkan Obyek Sewa kepada Nasabah, dan Nasabah kemudian akan menyewa Obyek Sewa dari Terlawan, berupa: sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Cimekar, Kecamatan Cileunyi,

Hlm. 24 dari 46
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bandung, seluas 257 M2, setempat dikenal dengan Komplek Bumi Panyawangan, Jl. Puspakencana No. 45;

c) Dalam hal mana Surat Persetujuan Fasilitas KPR Syariah Nomor: 595-00003-14-06-04 tanggal 18 Juni 2014 adalah merupakan satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014;

d) Bahwa dalam hal ini Nasabah dan Pelawan tidak ada keberatan atas Nilai Kontrak Sewa sebesar Rp 2.436.549.487,- untuk jangka waktu 240 bulan dengan Nilai Sewa sebesar Rp 10.152.290,- per bulan yang dibebankan kepada Nasabah atas manfaat Obyek Sewa dan manfaat lamanya jangka waktu sewa. Terbukti dengan Nasabah dan Pelawan telah membubuhkan tanda tangannya sebagai tanda persetujuan;

Bahwa selain itu juga didalamnya tidak ada unsur *riba* dan *gharar* serta *dzalim*, karenanya tidak bertentangan dengan Syariat Islam, Prinsip Syariah dan Perbankan Syariah serta peraturan perundangan yang berlaku, sehingga dengan demikian Nilai Kontrak Sewa dan Nilai Sewa *a quo* sah dan mengikat secara hukum;

e) Bahwa dalam Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 dan Surat Persetujuan Fasilitas KPR Syariah Nomor: 595-00003-14-06-04 tanggal 18 Juni 2014, tidak ada satupun pasal atau ketentuan yang mengatur tentang bunga (*riba*). Demikian pula Nasabah dan Pelawan telah sepakat dan memberikan persetujuan dengan menandatangani Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 dan Surat Persetujuan Fasilitas KPR Syariah Nomor: 595-00003-14-06-04 tanggal 18 Juni 2014, tanpa adanya paksaan, kekeliruan, kesesatan maupun penipuan, dan karenanya sah dan mengikat secara hukum;

f) Bahwa dalil Pelawan yang menyatakan "*pembayaran atas KPR Syariah yang sudah masuk ke Terlawan sebesar Rp. 502 juta ditetapkan sebagai bunga pinjaman sebesar Rp 433 juta dan sebagai pokok Rp 69 juta*", adalah tidak berdasar dan tidak beralasan, karena uang masuk sebesar Rp 502.000.000,- adalah merupakan pembayaran total angsuran nilai sewa yang terdiri dari dari pokok dan margin berikut

Hlm. 25 dari 46
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor

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

denda (jika ada), dihitung dari tanggal transaksi 8 Agustus 2014 sampai dengan tanggal transaksi 6 September 2018, sesuai dengan Akad;

g) Dengan demikian dalil perlawanan angka 18, sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum serta tidak terbukti kebenarannya, karenanya dalil *a quo* haruslah ditolak;

6. Bahwa Terlawan dengan tegas menolak dalil perlawanan angka 19, karena permasalahan tersebut murni merupakan permasalahan hukum internal antara suami Pelawan (SUAMI PELAWAN) dengan kuasa hukumnya, yang tidak ada kaitannya dengan Terlawan;

7. Bahwa Terlawan dengan tegas menolak dalil perlawanan angka 20 yang pada pokoknya menyatakan "*Pelawan diberi kabar oleh suaminya yaitu SUAMI PELAWAN jika pada tanggal 25 Oktober 2019 Terlawan telah mengajukan permohonan sita eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Agama Soreang, dimana permohonan tersebut disetujui tidak melalui proses peradilan yang baik dan benar, sehingga dikeluarkan penetapan sita eksekusi No. 004/Pdt/Eks.HT/2019/PA.Sor tanggal 28 Nopember 2019 juncto Berita Acara Sita Eksekusi No. 004/Pdt/Eks.HT/2019/PA.Sor tanggal 17 Januari 2020*", dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

a) Bahwa atas fasilitas pembiayaan sesuai Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014, ternyata SUAMI PELAWAN selaku Nasabah telah melalaikan kewajibannya, sebagaimana ketentuan/syarat yang telah ditetapkan dalam Akad, dan atas hal ini Terlawan telah memberikan Surat Peringatan I, II dan III kepada Nasabah untuk segera menyelesaikan kewajibannya (angsuran Nilai Sewa) yang tertunggak, namun kenyataannya tidak ada itikad baik dari Nasabah untuk menyelesaikan kewajibannya. Dengan demikian terbukti bahwa Nasabah telah melakukan *wanprestasi/cidera janji*;

b) Bahwa oleh karena telah memenuhi persyaratan, antara lain seperti adanya tunggakan angsuran Nilai Sewa dari Nasabah, maka Terlawan sudah berhak menagih piutangnya kepada Nasabah secara sekaligus dan seketika tanpa harus menunggu jatuh tempo fasilitas

Hlm. **26** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembiayaan sesuai Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 (masa sewa);

Bahwa ketentuan *a quo* diatur dalam Pasal 9 tentang “Kelalaian/Pelanggaran” pada ayat (1) huruf a dari Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Pembiayaan Al Ijarah Al Muntahiyah Bi Altamlik No. SKU/0003-140604/N/MOR tanggal 7 Juli 2014 (“SKU”), yang mengatur bahwa *“Bilamana terjadi atau timbul salah satu hal atau peristiwa yang ditetapkan dibawah ini, maka hal/peristiwa tersebut merupakan suatu kejadian kelalaian/pelanggaran terhadap Akad:*

a. Kelalaian/Pelanggaran Dalam Akad

Nasabah dan atau Penjamin, tidak dapat melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan Akad atau lalai melaksanakan suatu kewajiban atau melanggar salah satu atau seluruh ketentuan yang termaktub dalam Akad”;

Selanjutnya Pasal 9 ayat (2) SKU menyatakan bahwa *“Dalam hal suatu kejadian kelalaian sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini terjadi dan berlangsung, maka tanpa memperhatikan tenggang waktu tertentu dan tanpa harus melakukan pemberitahuan, permohonan, dan adanya persetujuan, putusan atau penetapan dari pihak manapun, maka:*

a. Kewajiban Bank untuk memberikan Fasilitas kepada Nasabah berdasarkan Akad akan berakhir/berhenti dengan seketika;

b. Semua dan setiap jumlah uang yang pada waktu itu terhutang oleh Nasabah berdasarkan Akad menjadi dapat ditagih pembayarannya dengan seketika dan secara sekaligus oleh Bank tanpa perlu peringatan atau teguran berupa apapun dan dari manapun juga; dan

c. Bank berhak untuk dan dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenangnya yang timbul dari atau berdasarkan Akad dan atau perjanjian jaminan termasuk eksekusi Barang Jaminan”;

c) Bahwa atas dasar wanprestasi dari SUAMI PELAWAN selaku Nasabah, maka Terlawan selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan yakni Obyek Sewa SHM No.

Hlm. **27** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor

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

3421/Cimekar, telah mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Agama Soreang, yang mana atas permohonan tersebut telah dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Agama Soreang dengan menerbitkan Penetapan *Aanmaning* Nomor: 004/Pdt/Eks/2019/PA.Sor. tanggal 7 Oktober 2019;

d) Selanjutnya oleh karena Nasabah SUAMI PELAWAN selaku Termohon Eksekusi tidak memenuhi isi teguran/aanmaning tersebut, yaitu agar dalam jangka waktu 8 (delapan) hari setelah ditegur memenuhi kewajibannya kepada Terlawan selaku Pemohon Eksekusi, maka pada tanggal 17 Januari 2020 Panitera/Jurusita Pengadilan Agama Soreang beserta 2 (*dua*) orang saksi yang sah, telah melakukan sita eksekusi atas barang jaminan yang telah dijaminakan oleh Nasabah kepada Terlawan, yakni atas Obyek Sewa berupa:

"sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik No. 3421/ Cimekar, Surat Ukur tanggal 1 Mei 2000 No. 00036/Cimekar/2000, seluas 257 M2, terdaftar atas nama SUAMI PELAWAN, yang terletak di Desa Cimekar, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan Komplek Bumi Panyawangan, Jl. Puspakencana No. 45, dengan batas-batas sebagai berikut:

- *Sebelah Utara : Jalan Mahoni;*
- *Sebelah Selatan : Rumah Bapak Jaenal Ahmad;*
- *Sebelah Barat : Jalan Puspa Kencana;*
- *Sebelah Timur : Rumah Bapak Ahmad Sugiono";*

Sebagaimana ternyata dari Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: 004/Pdt/ Eks.HT/2019/PA.Sor. tanggal 17 Januari 2020 *juncto* Penetapan Sita Eksekusi Ketua Pengadilan Agama Soreang Nomor: 004/Pdt/Eks.HT/2019/PA.Sor. tanggal 28 Nopember 2019;

e) Bahwa dasar hukum eksekusi Hak Tanggungan *a quo* adalah Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT") yang menyatakan *"Sertipikat Hak Tanggungan yang*

Hlm. **28** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor

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)



memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah";

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka jelaslah tindakan Terlawan mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Agama Soreang, atas barang jaminan yakni Obyek Sewa SHM No. 3421/Cimekar yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan adalah sah menurut hukum, karena dilakukan atas dasar wanprestasi dari SUAMI PELAWAN selaku Nasabah, dan sesuai Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) UUHT, Terlawan selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual benda jaminan *a quo* melalui pelelangan guna mengambil pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. Hak ini adalah berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa";

f) Berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa tindakan Terlawan mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Agama Soreang, hingga ditetapkannya Penetapan Aanmaning oleh Ketua Pengadilan Agama Soreang Nomor: 004/Pdt/Eks/2019/PA.Sor. tanggal 7 Oktober 2019 dan Penetapan Sita Eksekusi Ketua Pengadilan Agama Soreang Nomor: 004/Pdt/Eks.HT/2019/PA.Sor. tanggal 28 Nopember 2019 dan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: 004/Pdt/Eks.HT/2019/PA.Sor. tanggal 17 Januari 2020, telah sah secara hukum, tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku atau undang-undang, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum, karenanya Penetapan-Penetapan Ketua Pengadilan Agama Soreang dan Berita Acara Sita Eksekusi *a quo* sah dan patut dipertahankan;

Hlm. 29 dari 46
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



g) Oleh karena itu petitum angka 3, 4 dan 5 sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, sehingga tidak beralasan dikabulkan dan haruslah ditolak;

8. Bahwa Terlawan dengan tegas menolak dalil perlawanan angka 21, karena kedatangan tim penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Kampianus Dan Rekan ke lokasi Rumah Tinggal Nasabah SUAMI PELAWAN yang terletak di Komplek Bumi Panyawangan, Jalan Puspa Kencana No. 45, RT. 03 RW 24, Des Cimekar, Kec. Cileunyi, Kab. Bandung (Obyek Penilaian), adalah dalam rangka penugasan yang diberikan oleh Pengadilan Agama Soreang untuk melakukan penilaian atas Obyek Penilaian untuk tujuan lelang, dan karenanya tindakan tim penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Kampianus Dan Rekan *a quo* adalah sah menurut hukum, sehingga dengan demikian petitum angka 6 tidak beralasan dikabulkan dan haruslah ditolak;

9. Bahwa Terlawan dengan tegas menolak dalil perlawanan angka 22 yang pada pokoknya menyatakan "*Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 39/2014 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 09406/2014 tanggal 23 Oktober 2014 tidak sah dan batal demi hukum*", dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

a) Berdasarkan Pasal 1 Angka 26 UU No. 21/2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa "*agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas*";

Dengan demikian pemberian jaminan dalam konteks Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 secara hukum dapat dibenarkan, dalam hal ini maka Obyek Sewa SHM No. 3421/Cimekar itu sendiri yang dijadikan jaminan atas fasilitas pembiayaan sesuai Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014, dan berdasarkan Pasal 2 Angka 2.12 Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 diatur bahwa setelah berakhirnya masa sewa baik karena berakhirnya Jangka Waktu Sewa maupun karena kesepakatan para pihak dan tidak ada lagi kewajiban Nasabah yang terhutang kepada

Hlm. **30** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan, maka Terlawan wajib melepas dan mengembalikan Barang Jaminan kepada Nasabah, sehingga secara hukum Barang Jaminan (Obyek Sewa) akan menjadi milik Nasabah sepenuhnya;

Bahwa sebagai tindak lanjut dari penjaminan tersebut di atas, maka SUAMI PELAWAN dengan persetujuan Pelawan selaku isterinya telah memberikan kuasa khusus kepada Terlawan untuk membebaskan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) guna menjamin pelunasan hutang SUAMI PELAWAN selaku Nasabah kepada Terlawan selaku Bank, atas obyek Hak Tanggungan berupa: Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan SHM No. 3421/Cimekar, Surat Ukur tanggal 1 Mei 2000 No. 00036/Cimekar/2000, seluas 257 M2, terdaftar atas nama SUAMI PELAWAN, yang terletak di Desa Cimekar, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan Komplek Bumi Panyawangan, Jl. Puspakencana No. 45, sebagaimana ternyata dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ("SKMHT") Nomor: 2 tanggal 7 Juli 2014, yang dibuat dihadapan Dewy Nelly Yanthy, S.H. Notaris di Kabupaten Bandung;

b) Selanjutnya berdasarkan SKMHT No. 2 tanggal 7 Juli 2014, maka Terlawan telah membebani jaminan SHM No. 3421/Cimekar dengan Hak Tanggungan Peringkat 1, dalam hal mana Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan kewajiban Nasabah kepada Terlawan, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 09406/2014 tanggal 23 Oktober 2014 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung yang diberi irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 39/2014 tanggal 6 Oktober 2014 yang dibuat dihadapan Dewy Nelly Yanthy, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Kabupaten Bandung;

c) Sehingga dengan demikian sah menurut hukum APHT No. 39/2014 tanggal 6 Oktober 2014 yang ditandatangani oleh Terlawan (diwakili oleh Nyonya Sasha Anggea), dalam hal ini bertindak sebagai kuasa dari dan selaku demikian sah mewakili untuk dan atas nama

Hlm. **31** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUAMI PELAWAN (dengan persetujuan dari Pelawan), berdasarkan SKMHT Nomor: 2 tanggal 7 Juli 2014, yang dibuat dihadapan Dewy Nelly Yanthy, S.H. Notaris di Kabupaten Bandung, selaku Pemberi Hak Tanggungan, dan Terlawan (diwakili oleh Nyonya Sasha Anggea) selaku Penerima Hak Tanggungan;

Oleh karenanya dalil perlawanan angka 22 huruf (b) yang menyatakan *"tanda tangan Pemberi Hak Tanggungan tertulis Sasha Anggea atas nama TERLAWAN. dimana seharusnya nama tertulis yang bertanda tangan sebagai Pemberi Hak Tanggungan adalah suami Pelawan yaitu SUAMI PELAWAN"*, sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, sehingga dalil perlawanan *a quo* haruslah ditolak;

d) Bahwa dalam APHT No. 39/2014 tanggal 6 Oktober 2014 pada halaman 2 sebelumnya tertulis nama Nyonya Diah Nurachmah, kemudian oleh Notaris Dewy Nelly Yanthy, S.H., nama Nurachmah diperbaiki dan disahkan menjadi Nurochmah;

Oleh karenanya dalil perlawanan angka 22 huruf (a) yang menyatakan *"tertulis nama isterinya, yaitu Nyonya Diah Nurachmah, sedangkan ejaan nama Pelawan yang benar adalah Diah Nurochmah"*, sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, sehingga dalil perlawanan *a quo* haruslah ditolak;

e) Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, terbukti:

- Bahwa pemberian Obyek Sewa SHM No. 3421/Cimekar sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan sesuai Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014, telah sah secara hukum;
- Bahwa kebijakan pemberian Hak Tanggungan atas Obyek Sewa SHM No. 3421/ Cimekar adalah upaya penyelarasan hukum syariah dan hukum positif, karenanya secara hukum dapat dibenarkan;
- Bahwa pembebanan/pemberian Hak Tanggungan atas Obyek Sewa SHM No. 3421/Cimekar telah sah secara hukum, karena selama proses hingga diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan, tidak ditemukan adanya permasalahan hukum atas Obyek Sewa SHM No. 3421/Cimekar sebagai Obyek Hak Tanggungan;

Hlm. 32 dari 46
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

– Bahwa Terlawan selaku Bank telah menerapkan “prinsip kehati-hatian” dalam pemberian fasilitas pembiayaan sesuai Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 kepada SUAMI PELAWAN selaku Nasabah, serta dalam penerimaan Obyek Sewa SHM No. 3421/Cimekar sebagai jaminan dan Obyek Hak Tanggungan, sehingga jelaslah Terlawan adalah Kreditur yang beritikad baik, dan karenanya patut mendapat perlindungan hukum;

f) Dengan demikian dalil perlawanan angka 22 dan petitum angka 7 yang meminta “*menyatakan batal dan tidak sah demi hukum Sertipikat Hak Tanggungan No. 09406/2014 tanggal 23 Oktober 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 39/2014 tanggal 6 Oktober 2014*”, sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, karenanya dalil perlawanan dan petitum *a quo* haruslah ditolak;

10. Bahwa Terlawan dengan tegas menolak dalil perlawanan angka 23 dan petitum angka 11 tentang “*kerugian materiil dan immateriil Pelawan*”, oleh karena sebagaimana telah dikemukakan dimuka bahwa tindakan Terlawan mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Agama Soreang, hingga ditetapkannya Penetapan Aanmaning oleh Ketua Pengadilan Agama Soreang Nomor: 004/Pdt/Eks/2019/PA.Sor. tanggal 7 Oktober 2019 dan Penetapan Sita Eksekusi Ketua Pengadilan Agama Soreang Nomor: 004/Pdt/Eks.HT/2019/PA.Sor. tanggal 28 Nopember 2019 dan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: 004/Pdt/Eks.HT/2019/PA.Sor. tanggal 17 Januari 2020, telah sah secara hukum, tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku atau undang-undang, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum, karenanya Penetapan-Penetapan Ketua Pengadilan Agama Soreang dan Berita Acara Sita Eksekusi *a quo* sah dan patut dipertahankan, sehingga dengan demikian dalil perlawanan angka 23 dan petitum angka 11 tentang “*kerugian materiil dan immateriil Pelawan*”, tidak beralasan dikabulkan dan haruslah ditolak;

Hlm. 33 dari 46
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor

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

11. Bahwa Terlawan dengan tegas menolak dalil perlawanan Pelawan untuk selain dan selebihnya, oleh karena tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan segala hormat dan kerendahan hati, kami mohon agar dengan segala kewenangan dan hikmah kebijaksanaan yang dimilikinya, Majelis Hakim Pengadilan Agama Soreang yang memeriksa dan mengadili perkara perlawanan ini berkenan memutuskan:

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Terlawan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa atas jawaban Terlawan tersebut, Pelawan mengajukan replik secara tertulis pada tanggal 25 Januari 2021 yang pada pokoknya menolak eksepsi dari Terlawan dan adapun mengenai pokok perkara tetap pada dalil-dalil gugatan Pelawan ;

Bahwa atas replik Pelawan tersebut, Terlawan mengajukan duplik secara tertulis pada tanggal 1 Februari 2021 yang pada pokoknya tetap pada jawaban Terlawan ;

Bahwa untuk membuktikan dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Diah Nurochmah yang dikeluarkan di Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, NIK 3204095408740013. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda P.1 ;
2. Fotokopi Notulen rapat konsultasi bank Syariah tertanggal 26 September 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P.2 ;

Hlm. 34 dari 46
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi surat permohonan program penyelesaian perjanjian KPR Syariah tertanggal 27 September 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda P.3 ;
4. Cetak surat elektronik permohonan program penyelesaian perjanjian KPR tertanggal 27 September 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P.4;
5. Cetak surat elektronik data obyek rumah bertanggal 27 September 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P.5 ;
6. Fotokopi SHM Nomor 2029 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen serta tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P.6;
7. Cetak surat elektronik usulan penutupan prinsip tertanggal 24 Oktober 2020 Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P.7 ;
8. Fotokopi surat perjanjian pengikatan jual-beli tertanggal 10 Desember 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda P.8;
9. Cetak percakapan Whatsapp bertanggal 18 Desember 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen, diberi tanda P.9;
10. Cetak surat elektronik rincian data status pinjaman tertanggal 20 Desember 2020 Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P.10 ;
11. Fotokopi surat perjanjian pengikatan jual-beli Legalisasi Notaris Yulia Hidayat Nomor:68/L/I/2019 tanggal 11 Januari 2019. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda P.11;
12. Fotokopi surat perjanjian pengikatan jual-beli Legalisasi Notaris Yulia Hidayat Nomor:68/L/I/2019 tanggal 11 Januari 2019. Bukti surat

Hlm. **35** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda P.12;

13. Fotokopi surat penolakan Bank Permata tertanggal 29 Januari 2019. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda P.13;

14. Fotokopi surat tanggapan dari Lawyer nasabah (SUAMI PELAWAN) kepada Bank bertanggal 14 Maret 2019, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P.14;

15. Fotokopi surat permohonan eksekusi hak tanggungan nomor 088/SGS Mandiri/X/19 bertanggal 4 Oktober 2019 Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P.15;

16. Fotokopi surat tanda terima laporan Polisi bertanggal 10 Januari 2020, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda P.16;

17. Fotokopi surat pemberitahuan pelaksanaan eksekusi sita nomor 0004/Pdt/Eks.HT/2019/PA.Sor bertanggal 13 Januari 2020, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda P.17;

18. Fotokopi Akta pemberian hak tanggungan nomor 39/2019 bertanggal 06 Oktober 2014, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P.18;

19. Fotokopi surat persetujuan fasilitas KPR Syariah bertanggal 18 Juni 2014, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P.19;

20. Fotokopi syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas pembiayaan Al-ijarah Muntahiyah bi al-tamlik No. SKU-0003-140604/VI/MOR bertanggal 7 Juli 2014, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P.20;

21. Fotokopi perjanjian pemberian fasilitas KPR iB Al-ijarah Muntahiyah bi al-tamlik bertanggal 7 Juli 2014, Bukti surat tersebut telah

Hlm. **36** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberi meterai cukup tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P.21;

Bahwa untuk membuktikan jawabannya Terlawan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi surat persetujuan fasilitas KPR Syariah Nomor: 595-00003-14-06-04 tertanggal 18 Juni 2014. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.1 ;
2. Fotokopi Syarat Dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Pembiayaan Al Ijarah Al Muntahiyah Bi Al Tamlik No. SKU/0003-140604/N/ MOR tanggal 7 Juli 2014. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.2;
3. Fotokopi Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR iB-Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik (Ketentuan Khusus) Nomor: 1 tanggal 7 Juli 2014. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 3421/ Cimekar, terdaftar atas nama Pemegang Hak SUAMI PELAWAN, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung tertanggal 1 Mei 2000, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.4 ;
5. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 2 tanggal 7 Juli 2014, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.5 ;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 09406/2014 tanggal 23 Oktober 2014 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.6 ;
7. Fotokopi Surat Peringatan I tanggal 23 Juli 2018 No. 22389/SP1-SYARIAH/ RMG/CCR/VII/2018, Bukti surat tersebut telah diberi meterai

Hlm. **37** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.7;

8. Fotokopi Surat Peringatan II tanggal 10 September 2018 No. 23216/SP2-SYARIAH/RMG/CCR/IX/2018, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.8;

9. Fotokopi Surat Peringatan III (Terakhir) tanggal 24 September 2018 No. 23488/SP3-SYARIAH/RMG/CCR/IX/2018, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.9;

10. Fotokopi Penetapan Aanmaning Ketua Pengadilan Agama Soreang Nomor: 004/Pdt/Eks/2019/PA.Sor. tanggal 7 Oktober 2019, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.10;

11. Fotokopi Penetapan Sita Eksekusi Ketua Pengadilan Agama Soreang Nomor: 004/Pdt/Eks.HT/2019/PA. Sor. tanggal 28 Nopember 2019, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.11;

12. Fotokopi berita acara sita eksekusi Nomor : 004/Pdt/Eks.HT/2019/PA. Sor tanggal 17 Januari 2020, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.12;

Bahwa Pelawan dan Terlawan telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis pada tanggal 8 Maret 2021 dan selanjutnya menyatakan tidak akan mengajukan hal-hal lain dalam perkara ini serta mohon putusan ;

Bahwa untuk ringkasnya uraian putusan ini, maka ditunjuk semua hal yang termuat dalam berita acara sidang perkara ini mutatis mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pelawan adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Hlm. 38 dari 46
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa gugatan Pelawan pada pokoknya adalah Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) atas Penetapan Sita Eksekusi atas Objek Hak Tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan sertifikat hak milik (SHM) Nomor 3421/Cimekar, Surat Ukur tanggal 1 Mei 2000 No. 00036/Cimekar/2000, seluas 257 M2, atas nama SUAMI PELAWAN, yang terletak di Kompleks Bumi Panyawangan, Jl. Puspa Kencana No. 45, RT 03 RW 24, Kelurahan Cileunyi Kulon, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung 40623 yang ditetapkan oleh Pengadilan Agama Soreang dengan Nomor 004/Pdt/Eks.HT/2019 PA. Sor bertanggal 28 November 2019 dan memohon pembatalan dan pencabutan penetapan dimaksud dengan alasan Pelawan sebagai pihak ketiga telah dirugikan karena objek sita eksekusi adalah harta bersama milik Pelawan dan suaminya atau Termohon eksekusi dalam perkara a quo;

Menimbang bahwa Pelawan dalam perlawanan ini telah memberikan kuasa secara insidentil kepada SUAMI PELAWAN yang merupakan suami dari Pelawan, kuasa tersebut telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Agama Soreang Nomor 2524/Ins/XI/2020 tanggal 23 Nopember 2020 dan atas surat kuasa tersebut majelis menilai telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran TUADILTUN MARI No. MA/KUMDIL /8810 /1987 sehingga Penerima Kuasa l.c SUAMI PELAWAN dapat diterima sebagai pihak formil untuk mewakili Pelawan di muka sidang dalam perkara a quo ;

Menimbang bahwa Terlawan dalam hal ini TERLAWAN. Merupakan badan hukum sebagai *rechtspersoon* yang telah memberikan kuasa Khusus kepada FX Tri Sumaryanto, S.H., M.H., dan rekan sebagaimana telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Agama Soreang Nomor 2690/Adv/XII/2020 tanggal 07 Desember 2020, para penerima kuasa merupakan advokat yang telah melampirkan fotokopi kartu advokat yang masih berlaku dan berita acara sumpah dan setelah diteliti secara seksama telah memenuhi syarat keabsahan kuasa khusus sebagaimana dimaksud SEMA RI Nomor 2 tahun 1959 dan SEMA RI Nomor 6 Tahun 1994 sehingga kuasa hukum Terlawan dapat diterima sebagai pihak formil untuk mewakili Terlawan di muka sidang dalam perkara a quo;

Hlm. 39 dari 46
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor

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

Menimbang, Majelis Hakim telah berupaya memberikan nasihat kepada para pihak berperkara untuk menyelesaikan perkara ini secara damai dan kekeluargaan dan telah pula di berikan kesempatan untuk menempuh proses Mediasi sebagaimana ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi di Pengadilan namun upaya tersebut tidak mendatangkan hasil atau kesepakatan damai sehingga atas perkara a quo harus dilanjutkan ke tahap persidangan sebagaimana ketentuan hukum acara yang berlaku ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut gugatan perlawanan Pelawan, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan kewenangan Pengadilan Agama Soreang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan perlawanan Pelawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Pelawan yang dibenarkan oleh Terlawan melalui jawabannya, Pelawan mengajukan gugatan perlawanan terhadap Penetapan Sita Eksekusi Nomor: 04/Pdt/Eks.HT/2019/PA.Sor tanggal 28 November 2019 di Pengadilan Agama Soreang;

Menimbang, bahwa kewenangan mengadili perlawanan terhadap penetapan eksekusi ialah harus diajukan di Pengadilan Agama yang mengeluarkan penetapan eksekusi, dan diajukan sebelum atau saat pengadilan melaksanakan eksekusi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR (Het Herziene Indonesisch Reglement).

Bahwa, oleh karena Penetapan Sita Eksekusi Nomor: 04/Pdt/Eks.HT/2019/PA.Sor merupakan produk dari Pengadilan Agama Soreang maka gugatan perlawanan Pelawan sudah tepat dan Pengadilan Agama Soreang berwenang memeriksa dan mengadili gugatan perlawanan Pelawan tersebut;

Menimbang, bahwa gugatan perlawanan Pelawan yang diajukan terhadap proses eksekusi yang belum selesai, dengan demikian gugatan perlawanan Pelawan adalah benar dan beralasan untuk diajukan;

Menimbang, bahwa dalam jawaban secara tertulis, disamping mengajukan jawaban perihal pokok perkara atas perlawanan Pelawan,

Hlm. **40** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan telah pula mengajukan tangkisan/eksepsi atas dalil Perlawanan Pelawan yang selanjutnya akan dipertimbangkan sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa Terlawan telah menyampaikan eksepsi perihal kompetensi atau kedudukan hukum Pelawan untuk bertindak sebagai subyek Hukum (*eksepsi disqualificatoir*) dalam gugatan *a quo* atau juga disebut dengan eksepsi *diskualifikasi in person* dengan dalil bahwa perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh istri atau suami terhadap harta bersama yang disita, tidak dibenarkan karena harta bersama selalu merupakan jaminan untuk pembayaran hutang istri atau suami yang terjadi dalam perkawinan yang harus ditanggung bersama ;

Menimbang atas eksepsi tersebut Terlawan telah memberikan tanggapan dengan menolak eksepsi tersebut dan menyatakan bahwa Pelawan adalah orang yang mempunyai kewenangan untuk menjadi subyek hukum sebagaimana diuraikan pada duduk perkara putusan ini ;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah tangkisan atau bantahan dari Tergugat *i.c* Terlawan atas gugatan Penggugat *i.c* Pelawan mengenai hal-hal yang menyangkut syarat formil gugatan atau disebut dengan eksepsi prosesuil (*Processuele Exceptie*) yang secara garis besar terbagi pada dua hal yakni perihal kewenangan mengadili dan diluar kewenangan mengadili dan yang kedua yaitu eksespi yang terkait dengan hukum materil atau juga disebut dengan *Materiele Exceptie* ;

Menimbang bahwa eksepsi Terlawan sebagaimana disampaikan adalah eksepsi diskualifikasi in person yang dalam hal ini merupakan eksepsi prosesuil diluar kewenangan yang selanjutnya akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa ketentuan peraturan perundang-undangan, antara lain pasal 136 Herzien Inlandsch Reglement/ HIR menyatakan: "*Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh si tergugat, dikecualikan hanya hal-hal hakim tidak berkuasa, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan sekaligus dengan pokok perkara*" dan Buku II Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Agama Sub Judul Pedoman Beracara Pada Pengadailan Agama Angka (1)

Hlm. **41** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Huruf (T) Menjelaskan: “Apabila eksepsi yang diajukan tidak mengenai kewenangan, maka diputus bersama-sama dengan pokok perkara” serta dikuatkan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 935K/Sip/1985 tanggal 30 September 1986. Dari ketentuan tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Terlawan dalam perkara a quo diputus bersama sama dengan pokok perkara;

Menimbang bahwa berdasarkan surat gugatannya, Pelawan yakni Diah Nurochmah adalah istri dari SUAMI PELAWAN yang dalam hal ini merupakan nasabah dari TERLAWAN. yang telah mengikatkan dirinya melalui akad KPR iB- Al-Ijarah Muntahiyah Bi-Al Tamlik melalui Perjanjian IMBT No. 1 tanggal 7 Juli 2014 dengan objek sewa sebidang tanah dan bangunan seluas 257 M2 yang terletak di Desa Cimekar Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung yang pada kelanjutannya obyek yang juga sebagai jaminan akad tersebut telah ditetapkan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Agama Soreang ;

Menimbang bahwa Pelawan mendalilkan bahwa objek yang ditetapkan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Soreang adalah harta bersama antara Pelawan dengan suami Pelawan yakni SUAMI PELAWAN sehingga Pelawan merasa pihak yang dirugikan atas penetapan sita eksekusi tersebut ;

Menimbang bahwa perihal eksepsi Terlawan yang menjadi pokok permasalahan apakah Pelawan dapat dibenarkan sebagai subyek Pelawan dengan dalil bahwa dirinya adalah orang yang dirugikan oleh karena objek yang disengketakan adalah merupakan harta bersama milik Pelawan dan SUAMI PELAWAN selaku suaminya (tereksekusi) yang dalam hal ini merupakan nasabah dari TERLAWAN.;

Menimbang bahwa Majelis Hakim memandang perlu untuk menguraikan lebih dahulu hal-hal yang berkaitan dengan derden verzet atau perlawanan pihak ketiga atas sita eksekusi yang dilaksanakan oleh pengadilan dan mempertimbangkan terlebih dahulu legal standing Pelawan, apakah Pelawan merupakan Pelawan sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;

Hlm. **42** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa, M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata menjelaskan bahwa darden verzet (Perlawanan Pihak Ketiga) merupakan upaya hukum atas penyitaan milik pihak ketiga (hal. 299)

Menimbang, bahwa perlawanan terhadap eksekusi merupakan salah satu bentuk upaya hukum luar biasa yang diberikan oleh peraturan perundang undangan untuk melindungi Pelawan yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa perlawanan terhadap eksekusi berdasarkan siapa yang mengajukan terdapat 2 (dua) bentuk yakni perlawanan pihak ketiga (darden verzet) dan perlawanan pihak tereksekusi (partij verzet);

Menimbang, bahwa pengajuan perlawanan berdasarkan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang relevan dengan perkara a quo, dibatasi sebagai berikut:

1. Bahwa perlawanan pihak ketiga (darden verzet) berdasarkan Pasal 195 ayat 6 jo. Pasal 208 Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR), hanya dapat diajukan oleh pihak ketiga dengan alasan "kepemilikan" (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, dan Gadai Tanah);
2. Bahwa perlawanan pihak tereksekusi (partij verzet) berdasarkan Pasal 207 HIR (Het Herziene Indonesisch Reglement), hanya dapat diajukan dengan alasan bahwa Pelawan sudah memenuhi kewajibannya sesuai amar putusan atau apabila terjadi kesalahan dalam prosedur penyitaan, misalnya kelebihan luas objek yang disita, vide Pasal 197 HIR;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, secara nyata dapat disimpulkan syarat formil perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga (darden verzet) adalah pihak ketiga sebagai pihak tereksekusi mempunyai hak kepemilikan terhadap objek eksekusi ;

Menimbang bahwa meskipun syarat formil perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga (darden verzet) adalah pihak ketiga sebagai pihak tereksekusi mempunyai hak kepemilikan, Mahkamah Agung RI melalui Buku II Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Agama Sub Judul Pedoman Beracara Pada Pengadailan Agama Angka (1) Huruf (al) memberikan penjelasan tambahan antara lain sebagai berikut:

Hlm. 43 dari 46
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor

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

1. Perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi atau sita jaminan hanya dapat diajukan atas dasar hak milik atau pemegang hipotik. Jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada ketua pengadilan agama/ mahkamah syar'iyah yang secara nyata menyita (Pasal 195 (6) HIR.
2. Pemegang hak harus dilindungi dari suatu (sita) eksekusi dimana pemegang hak tersebut bukan sebagai pihak dalam perkara antara lain pemegang hak pakai, hak guna bangunan, hak tanggungan, hak sewa dan lain-lain.
3. Perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh istri atau suami terhadap harta bersama yang disita, tidak dibenarkan karena harta bersama selalu merupakan jaminan untuk pembayaran hutang istri atau suami yang terjadi dalam perkawinan yang harus ditanggung bersama;

Menimbang bahwa dari uraian diatas, apabila dikaitkan dengan gugatan Pelawan yang memohon pembatalan Penetapan Sita Eksekusi Nomor: 04/Pdt/Eks.HT/2019/PA.Sor tanggal 28 Oktober 2014 dengan dalil Pelawan memiliki hak kepemilikan yaitu objek tersita adalah harta bersama milik Pelawan dan SUAMI PELAWAN selaku suaminya (tereksekusi) yang dalam hal ini merupakan nasabah dari TERLAWAN. bertentangan dengan syarat formil perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga (darden verzet) yang tidak saja menegaskan alasan perlawanan adalah adanya hak kepemilikan akan tetapi lebih spesifik lagi mengecualikan perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh istri atau suami terhadap harta bersama yang disita, tidak dibenarkan karena harta bersama selalu merupakan jaminan untuk pembayaran hutang istri atau suami yang terjadi dalam perkawinan yang harus ditanggung bersama;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terdapat cukup alasan bagi Pengadilan untuk menyatakan bahwa Pelawan adalah orang yang tidak mempunyai kualitas atau kompetensi (*Persona standi in judicio*) untuk bertindak sebagai Pelawan dalam perkara *a quo*, maka atas dasar tersebut, eksepsi Terlawan sebagaimana disampaikan dalam jawabannya beralasan menurut hukum oleh karena itu patut untuk dikabulkan ;

Hlm. 44 dari 46
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



II. Dalam Pokok Perkara

Menimbang, berdasarkan pertimbangan sebagaimana terurai dalam eksepsi, bahwa eksepsi Terlawan beralasan menurut hukum dan telah dinyatakan diterima sehingga mengenai pokok perkara tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

Menimbang bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, kepada Pelawan dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat, bunyi pasal-pasal dari Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini serta hukum syara' yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Terlawan ;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;
2. Membebankan biaya perkara ini kepada Pelawan sejumlah Rp.530.000.- (Lima ratus tiga puluh ribu rupiah) ;

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 22 Maret 2021 Masehi bertepatan dengan tanggal 8 Sya`ban 1442 Hijriah, oleh Kami Dr. H. Nasich Salam Suharto, Lc., L.L.M. sebagai Ketua Majelis, H. Anwar, Lc. dan H. Adi Irfan Jauhari, Lc., M.A. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan oleh Ketua Majelis tersebut pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Hakim Anggota tersebut dan Mahmudin S.H.I. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Pelawan dan Kuasa Terlawan.

Hlm. **45** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor



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

Hakim Anggota I,

Ketua Majelis,

TTD

TTD

Anwar, Lc.

Dr. H. Nasich Salam Suharto, Lc., L.L.M.

Hakim Anggota II,

TTD

H. Adi Irfan Jauhari, Lc., M.A.

Panitera Pengganti,

TTD

Mahmudin S.H.I.

Perincian biaya perkara:

1. Pendaftaran	: Rp 30.000,00
2. Proses	: Rp 50.000,00
3. Panggilan Pelawan	: Rp 110.000,00
4. Panggilan Terlawan	: Rp 300.000,00
5. PNBK Panggilan	: Rp 20.000,00
6. Redaksi	: Rp 10.000,00
7. Meterai	: <u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp 530.000,00
	(lima ratus tiga puluh ribu rupiah)

Hlm. **46** dari **46**
Putusan XXXX/Pdt.Bth/2020/PA.Sor