



PUTUSAN

Nomor 6362/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mlg

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Kabupaten Malang yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan Perbuatan Melawan hukum telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara yang diajukan oleh :

DENOK ITA RAHMAWATI, Jenis Kelamin: Perempuan, Nomor Kartu Tanda Penduduk: 3507104312730004, Umur 47 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Trunojoyo, RT/RW: 036/004, Desa Gondanglegikulon, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. dr. Budi Siswanto, Sp. OG (K) S.H., CLA., Drs. Agus Prasetyo, S.H., Alif Setio Widodo, S.H., dan M. Abi Aufa, S.H., Para Advokat dan Penasehat Hukum pada Firma Hukum Abba, Kantor: Jalan Danau Kerinci Raya 9, Malang, 65138, Jawa Timur, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

M e l a w a n

1. PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Tbk Jakarta Cq PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Tbk Kantor Cabang Malang Cq PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Unit Bululawang yang sekarang tergabung dalam Bank Syariah Indonesia (BSI) yang beralamat di Gedung The Tower, Jalan Gatot Subroto No 27, Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada dalam perkara ini diwakili Kuasa Hukumnya yang bernama Muhamad Nur Rohman, Mochammad Rezeki



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apriliyan, Rendik Eka Purnama, Wilmartin Manoppo, Arif Suryawan, Dwi Lasmanto, Budiyo, Asta Bambang Pamungkas, pekerjaan Legal Officer pada P.T. Bank Syariah Indonesia, Tbk., Region IX/Surabaya, Tempat Kedudukan Kantor Pusat di Gedung The Tower, Jalan Gatot Subroto No. 27 Kelurahan Karet Semanggi Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan berdasarkan surat Kuasa Khusus No. 01/019-KUA RCEO/RO IX tanggal 20 Desember 2021 dan surat Tugas No.01/2182-3/ROIX tanggal 20 Desember 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kabupaten Malang tanggal 23 Desember 2021 Nomor 4728/Kuasa/12/2021/PA.Kab.Mlg, sebagai **Tergugat I**

2. Uswatun Hasanah, NIK:3507035303850001, perempuan, agama islam, Warga Negara Indonesia, Dusun Jeding RT/RW:013/004, Desa Rejosari Kecamatan Bantur, Kabupaten Malang. Jawa Timur, Indonesia, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**
3. Nurul Rahadiani, S.H., Notaris dan PPAT, Jl Melati 46, Malang 65141, Jawa Timur, Indonesia, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I;**
4. Yudi Ansyah, S.H., Notaris dan PPAT, Notaris & PPAT Yudi Ansyah, SH Jl. Raya Pakis Kembar No.60 Pakis, Kabupaten Malang, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**
5. Badan Pertanahan Nasional Kota Malang, Jl. Danau Jonge I-1 Malang, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**
6. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Malang, Jalan S Supriadi Nomor 157, Bandung Rejosari, Kecamatan Sukun, Kota Malang, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV;**
7. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang, I. Terusan Kawi No. 10 Malang, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat V;**

halaman 2 dari 13 halaman, Putusan Nomor 6362/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mlg

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

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat dalam persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa para Pemohon berdasarkan surat permohonannya tertanggal 24 Nopember 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kabupaten Malang dengan Register Perkara Nomor 6362/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mlg, tanggal 01 Desember 2021, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Usaha berupa Toko sembako yang beralamat di Jalan Panglima Sudirman RT/RW: 17/06, Gondanglegi Wetan, Kabupaten Malang;
2. Bahwa Penggugat Mendapat Tawaran Pembiayaan untuk menambah modal dari Tergugat I yakni Bank brisyariah Tbk Kantor Cabang Malang Cq PT. Bank brisyariah Unit Bululawang yang di Pimpin oleh Agung W Raharjo melalui Marketing/Account Officer (AO) Bank brisyariah Unit Bululawang, yakni Ainul Yakin;
3. Bahwa Penggugat pada Hari Selasa, Tanggal, 20 Juli 2011 didampingi suaminya yang bernama ZAINURIL LALILI yang bertindak sebagai Penjamin atas Jaminan Sertifikat untuk mengajukan pembiayaan Murabahah bil wakalah kepada Tergugat I dengan jaminan Sertifikat Hak Milik tanah berserta bangunan Nomor: 162 seluas 968 M² terletak di Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang, Jawa Timur, Indonesia;
4. Bahwa Tergugat I telah memberikan Pembiayaan Murabahah kepada Penggugat dengan bentuk sistem Al Wakalah atau disebut Pembiayaan MURABAHAH BIL WAKALAH untuk pembelian sembako yang akan dijual kembali melalui toko Penggugat seharga Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan telah disepakati Bersama bahwa untuk pengembalian dana Penggugat memiliki beban angsuran sebanyak 36 kali atau selama 3 Tahun, dengan angsuran

halaman 3 dari 13 halaman, Putusan Nomor 6362/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mlg

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

sebesar Rp. 9.194.444,- (Sembilan juta seratus Sembilan puluh empat ribu empat ratus empat puluh empat rupiah) per bulan;

5. Bahwa dalam proses pembiayaan tersebut, barang-barang kebutuhan yang akan dibeli oleh Penggugat selaku Nasabah, hanya sebatas disampaikan secara lisan kepada Tergugat I melalui Marketing/Account Officer (AO) Bank brisyariah Unit Bululawang pada saat memberi penawaran pinjaman kepada Nasabah;

6. Bahwa pembiayaan dari Tergugat I tersebut akan digunakan untuk Modal Usaha Milik Penggugat dengan akad Pembiayaan Murabahah bil Wakalah Nomor: 65 yang di buat dihadapan TURUT Tergugat I yakni NURUL RAHADIANI, S.H., NOTARIS dan PPAT di Kota Malang pada tanggal 20 JULI 2011;

(Catatan : Murabahah artinya jual beli, jadi uang yang diberikan kepada nasabah adalah harus dibelikan barang dan harus jelas barangnya disepakati barang apa. Tanpa ada kejelasan barang apa, maka akadnya tidak sah)

7. Bahwa dalam proses pembiayaan tersebut telah diikat dan dibebankan Hak Tanggungan oleh TURUT Tergugat II yakni YUDI ANSYAH, S.H. NOTARIS dan PPAT DI KABUPATEN MALANG dengan nomor Akta Hak Tanggungan No. 329/2011 tanggal 21 Juli 2011;

(Catatan : Dalam praktik memang ada pengikatan hak tanggungan, tetapi secara prinsip syariah sebenarnya tidak boleh.)

8. Bahwa telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2890/2011 oleh TURUT Tergugat III yakni BPN KOTA MALANG pada tanggal 28 September 2011;

9. Bahwa Penggugat tidak mendapatkan beberapa Hak sebagai nasabah yakni akta Perjanjian Pembiayaan, Akta Al Wakalah serta Informasi-Informasi Penting terkait Pembiayaan dari Tergugat I;

10. Bahwa Rukun dan syarat berikut berarti tidak terpenuhi yaitu yang nomor 4 (empat).

Jual beli Murabahah dalam perspektif ekonomi islam memiliki beberapa rukun dan syarat yang harus dipenuhi sesuai pasal 22 KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah), yang meliputi Subjek akad (Al-Aqidain), Objek

halaman 4 dari 13 halaman, Putusan Nomor 6362/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mlg

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

Akad (Mahallul Akad), Tujuan Akad (Maudhu'ul Akad), dan Sighat Al-Akad (Kesepakatan/Ijab dan Qobul), dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Pihak yang berakad (Al-Aqidain)
 - a. Penjual (Bank)
 - b. Pembeli (Nasabah)
 - c. Pemasok (supplier)
2. Objek yang di Akadkan (Mahallul Akad)
 - a. Adanya wujud barang yang di perjual belikan
 - b. Harga barang
3. Tujuan Akad (Maudhu'ul Akad)
4. Akad (Sighat Al-Aqad)
 - a. Serah (ijab)
 - b. Terima (qobul)

*apabila salah satu rukun dan syarat tidak terpenuhi, maka perjanjian adalah batal.

11. Bahwa setelah beberapa waktu setelah pelaksanaan Realisasi Pembiayaan tersebut Penggugat telah menggunakan uang tersebut dan menunaikan Kewajibannya untuk mengangsur hasil dari usaha milik Penggugat sebanyak 13 kali atau dengan nilai sebesar Rp. 119.527.772,- (seratus Sembilan belas juta lima ratus dua puluh tujuh ribu tujuh ratus tujuh puluh dua rupiah) dan mengalami kemacetan pada angsuran ke 14 sampai pada waktu jatuh tempo yang telah ditentukan dikarenakan usaha Penggugat mengalami kerugian ;

12. Bahwa sisa angsuran kekurangan milik Penggugat Tersisa Sebanyak 23 Kali atau senilai Rp. 211.472.212,- (dua ratus sebelas juta empat ratus tujuh puluh dua ribu dua ratus dua belas rupiah);

13. Bahwa telah diadakan Musyawarah dan negosiasi pelunasan, kemudian disepakati bahwa Penggugat memiliki kewajiban membayar tunggakan angsuran dengan nilai sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan Puluh Juta rupiah) kepada Tergugat I;

14. Bahwa tanpa pemberitahuan dan tanpa persetujuan lelang dari Penggugat sebelumnya, secara sepihak kemudian Tergugat I melaksanakan lelang melalui TURUT Tergugat IV, yakni Kantor Pelayanan

halaman 5 dari 13 halaman, Putusan Nomor 6362/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mlg

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

Kekayaan Negara dan Lelang, KPKNL MALANG dengan nilai hanya Rp. 195.100.000,- (seratus sembilan puluh lima juta seratus ribu rupiah);

15. Bahwa Lelang tersebut telah dimenangkan oleh Tergugat II yakni USWATUN HASANAH sesuai kutipan risalah lelang nomor 1366/2015 dengan nilai hanya sebesar Rp. 195.100.000,- (seratus sembilan puluh lima juta seratus ribu rupiah);

16. Bahwa perlu kami sampaikan, untuk OBYEK JAMINAN tersebut memiliki nilai sebesar Rp. 900.351.000,- (Sembilan ratus juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah) sesuai dengan Laporan penilaian asset rumah tinggal yang terletak di Jalan Banyulegi II Nomor: 52, RT/RW: 19/03, Desa Ketawang, kecamatan Gondang Legi, Kabupaten Malang, Propinsi Jawa Timur yang diterbitkan oleh Kantor Appraisal dan Konsultan Iwan Bachron dan Rekan;

17. Bahwa Jaminan Sertifikat Hak Milik atas OBYEK SENGKETA tersebut telah beralih kepada Tergugat II yang telah dilakukan oleh TURUT Tergugat V yakni BPN KABUPATEN MALANG atas permohonan dari Tergugat I berdasarkan surat permohonan Lelang Nomor: B.1242.KC-MLG-KAWII/10-2015 TANGGAL 26 OKTOBER 2015 kepada TURUT Tergugat IV ;

18. Bahwa Perkara a quo telah di ajukan Eksekusi terhadap obyek sengketa Pada tanggal 12 Agustus 2021 oleh Tergugat II kepada Pengadilan Negeri Kepanjen dengan Permohonan Pengosongan Nomor Perkara: 20/Eks/2016/PN.Kpn, dalam penetapan tanggal 8 Juni 2021 yang telah di laksanakan EKSEKUSI pada Hari Kamis, 16 September 2021;

Berdasar Kronologi, perihal-perihal, alasan-alasan dan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, maka Kami sampaikan Dasar Hukum atas Perbuatan tersebut, sebagai berikut:

- 1.** Penggugat telah dirugikan yaitu
 - Jaminan berupa Sertifikat milik Penggugat nomor: 162 seluas 968 M² terletak di Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang, Jawa Timur, Indonesia telah dilakukan Lelang tanpa pemberitahuan dan persetujuan dari Penggugat;

halaman 6 dari 13 halaman, Putusan Nomor 6362/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tentu sangat merugikan Penggugat atas pelaksanaan lelang tersebut, karena nilai lelang/penjualan jauh dibawah nilai yang seharusnya;
- Bahwa dalam mempertahankan hak-haknya Penggugat, tentu biaya yang telah Penggugat keluarkan tidak sedikit, karena Penggugat merasa proses lelang/penjualan tersebut tidak adil;
- Bahwa selain kerugian materiel, Penggugat juga dirugikan secara Immateriel, rasa malu dan tekanan batin Penggugat dan keluarga yang telah diusir/dikeluarkan secara paksa dari rumah tempat tinggal Penggugat;
- Bahwa seharusnya kewenangan Absolut Pengadilan Agama yang berhak melakukan eksekusi, bukan dari Pengadilan Negeri. Tentu hal ini sangat merugikan diri Penggugat dan keluarga;
- Bahwa proses eksekusi tersebut Penggugat merasa tidak tepat, bukan kewenangannya, tapi telah melaksanakan pengusiran/pengeluaran secara paksa dari Penggugat dan keluarga.

2. Bahwa Perkara a quo merupakan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perbankan Syariah atas Perjanjian Pembiayaan dalam Bentuk MURABAHAH BIL WAKALAH yang termasuk dalam sengketa Ekonomi Syariah, sehingga harus diselesaikan oleh Kewenangan Absolut Pengadilan Agama.

Sesuai dengan UU 21/2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 55 (1):
"Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama."

- a. Permohonan Eksekusi terhadap obyek sengketa Pada tanggal 12 Agustus 2021 oleh Tergugat II kepada Pengadilan Negeri Kepanjen dengan Permohonan Pengosongan Nomor Perkara: 20/Eks/2016/PN.Kpn, dalam penetapan tanggal 8 Juni 2021 yang telah di laksanakan EKSEKUSI pada Hari Kamis, 16 September 2021;
- b. Pelaksanaan Eksekusi sengketa Perbankan Syariah seharusnya dilakukan oleh Pengadilan Agama, karena berada di lingkup kewenangan absolut Pengadilan Agama.

halaman 7 dari 13 halaman, Putusan Nomor 6362/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mlg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat memiliki Kedudukan Hukum (*legal standing*) sebagai Pihak dalam perkara ini sehingga memiliki Hak Konstitusi dan telah memenuhi syarat untuk mengajukan Gugatan untuk menyelesaikan sengketa, dalam hal ini sebagai Nasabah yang telah dirugikan.

Sesuai dengan UU 21/2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 1 (16): *"Nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah"*

4. Bahwa PARA Tergugat dan semua yang menjadi TURUT Tergugat adalah Pihak-Pihak yang terlibat secara langsung dan Tidak langsung telah Melakukan Perbuatan Hukum sehingga telah tepat dalam kedudukannya sebagai PIHAK-PIHAK.

Sesuai dengan UU 21/2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 1 (1): *"Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya."*

Sehingga harus tunduk pada Putusan Pengadilan Agama.

5. Bahwa adanya suatu Perjanjian secara Syariah diawali oleh Tergugat I yang menawarkan Pembiayaan secara Syariah kepada Penggugat dengan paksaan sehingga sampai terjadi suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat, yang dilakukan oleh para Tergugat dan para turut Tergugat dengan terbitnya Akta Perjanjian Pembiayaan Murabahah, akta Al Wakalah, beban Hak Tanggungan, Lelang yang selanjutnya pada Eksekusi terhadap obyek sengketa. Sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365: *"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*

Akad dalam perspektif hukum perjanjian Islam memberikan batasan mengenai hal-hal yang menjadi sebab yang menjadikan fasid atau cacat suatu akad, yakni:

1. Paksaan
2. Penyerahan yang menimbulkan kerugian
3. Gharar/ Penipuan

halaman 8 dari 13 halaman, Putusan Nomor 6362/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. *Syarat-syarat fasid, dan*
5. *Riba.*
6. *Tidak terpenuhi syarat dan rukun akad.*
6. Bahwa Perjanjian tersebut telah didasari oleh sesuatu yang haram dalam proses akad/perjanjian Murabahah Bil Wakalah tidak terbuka, ditutup-tutupi dan Obyek atau Barang Yang Diakadkan Tidak Jelas serta Pembiayaan yang Tidak transparan, Sehingga pembiayaan tersebut dapat dikatakan Tidak Sah, sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320: "*Supaya terjadi perjanjian yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:*
 1. *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
 2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
 3. *Suatu pokok persoalan tertentu;*
 4. *Suatu sebab yang halal/tidak terlarang.*

Dan Sesuai Rukun akad murabahah menurut jumhur Ulama adalah:
(Muthaher, 2012:59)

A. *Penjual*

B. *Pembeli*

C. *Obyek atau barang yang diakadkan*

D. *Sighat dalam bentuk ljab qabul*

Dalam akad ini tidak memenuhi syarat dan rukun yaitu tidak jelas barang yang di akadkan, maka akad/perjanjian adalah BATAL, sehingga harus dikembalikan ke keadaan semula (*restitutio in integrum*), yaitu: Uang pinjaman sejumlah Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) tersebut adalah milik Bank brisyariah/BSI, Sertifikat adalah milik Penjamin Nasabah dan Penggugat mengembalikan pinjaman dana kepada Tergugat;

7. Bahwa Tergugat I tidak mendaftarkan Penggugat untuk menggunakan Asuransi Pembiayaan yang merupakan Salah satu aspek penting dan wajib dalam kontrak pembiayaan murabahah dengan klausul asuransi. Sebagaimana diketahui bahwa klausul asuransi dalam kontrak pembiayaan pada dasarnya wajib ada. Hal ini juga berhubungan dengan sosialisasi dan transparansi dari pihak bank kepada nasabah terkait akibat

halaman 9 dari 13 halaman, Putusan Nomor 6362/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mlg

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)



hukum dari suatu kontrak pembiayaan. Sebagaimana diketahui salah satu hak-hak nasabah sebagai mitra adalah hak mendapatkan informasi yang transparan. Mengenai adanya fasilitas cover asuransi jiwa bagi nasabah yang mengalami musibah / kejadian tidak terduga (*Force Majeur*) yang menyebabkan Kerugian sehingga mengakibatkan ketidakmampuan nasabah memenuhi kewajibannya lagi.

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 65 /POJK.03/2016 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah;

Pasal 1

- 6) *"Manajemen Risiko adalah serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan Risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha Bank."*

Pasal 2

- 1) *Bank wajib menerapkan Manajemen Risiko secara efektif.*
- 2) *Penerapan Manajemen Risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk BUS dilakukan secara individu maupun konsolidasi dengan Perusahaan Anak.*
- 3) *Penerapan Manajemen Risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk UUS dilakukan terhadap seluruh kegiatan usaha UUS, yang merupakan satu kesatuan dengan penerapan Manajemen Risiko pada BUK.*

8. Bahwa Pada Faktanya Penggugat tidak memiliki Kemampuan untuk menerima pembiayaan tersebut yang ditawarkan dan diberikan oleh Tergugat I, namun tetap dipaksakan. Hal tersebut telah melanggar UU 21/2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 23:

- (1) *Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas.*
- (2) *Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang saksama*



terhadap watak, kemampuan, modal, Agunan, dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas.

9. Bahwa dalam Praktiknya Tergugat I tidak menerapkan Pembiayaan secara Syariah dengan melanggar prinsip-prinsip, rukun-rukun, syarat-syarat pembiayaan secara syariah, yang telah mengesampingkan dan meninggalkan Cara Musyawarah Mufakat, Sehingga bertentangan dengan UU 21/2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 2:” Perbankan Syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan Prinsip Syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian.”

10. Bahwa Tergugat telah mengajukan Lelang kepada turut Tergugat IV tanpa Pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat, TANPA adanya upaya musyawarah, mediasi perbankan, atau melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional sebelumnya. Sesuai fatwa DSN MUI NO 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah tidak mampu membayar, dengan ketentuan penyelesaian ;

Pertama :

LKS boleh melakukan penyelesaian (settlement) murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

- Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati;
- Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
- Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;
- Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
- Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya;

Kedua :

- Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

11. Bahwa Penggugat I dan TURUT Tergugat IV kemudian melaksanakan Lelang secara inprosedur, dengan mengesampingkan syarat dan Ketentuan untuk mengumumkan, sesuai dengan Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Pasal 53 :

- (1) Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang.
- (2) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual.

Pasal 60

- 1) Surat kabar harian yang digunakan sebagai media Pengumuman Lelang harus terbit dan/ atau beredar di kota atau kabupaten tempat Barang berada.
- 2) Surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai tiras/oplah paling rendah 2.000 (dua ribu) eksemplar.
- 3) Dalam hal tidak terdapat surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengumuman Lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit:
 - a. di kota/ kabupaten terdekat
 - b. di ibukota provinsi; atau
 - c. di ibu kota negara, dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat Barang akan dilelang.
- 4) Surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mempunyai tiras/oplah:
 - a. paling rendah 2.000 (dua ribu) eksemplar, untuk yang terbit di kota/kabupaten;
 - b. paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar, untuk yang terbit di ibukota provinsi; atau
 - c. paling rendah 10.000 (sepuluh ribu) eksemplar, untuk yang terbit di ibukota negara.

halaman 12 dari 13 halaman, Putusan Nomor 6362/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mlg

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)



5) Dalam hal di suatu daerah tidak terdapat surat kabar harian yang memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Pengumuman Lelang dilakukan pada surat kabar harian yang diperkirakan mempunyai tiras / oplah paling tinggi.

6) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (3), dan ayat (5) harus dimuat pada halaman utama atau reguler dengan huruf yang jelas dan mudah terbaca.

12. Bahwa NILAI LELANG yang ditentukan adalah jauh di bawah harga pasar, sehingga merugikan Penggugat. Perlu diketahui bahwa Lelang memiliki Nilai Limit atas harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang. Kemudian, Sisa dari Hasil lelang Harus dikembalikan Kepada Penggugat dan sifat aksesoir dari hak jaminan dapat menimbulkan akibat hukum sebagaimana UU HT Pasal 6 mengatur bahwa:

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:

Hak pemegang hak tanggungan pertama, objek hak tanggungan akan dijual berdasarkan Pasal 6 UUHT, atau titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;

13. Bahwa sebelum GUGATAN ini diajukan, telah diajukan Gugatan sebelumnya untuk melakukan PERLAWANAN EKSEKUSI oleh Pihak Lain, sehingga GUGATAN ini Tidak daluarsa untuk diajukan kembali oleh Penggugat;



14. Bahwa Ketika terjadi PERLAWANAN EKSEKUSI seharusnya Lelang tidak DIPERBOLEHKAN dilaksanakan tetapi Penggugat I dan TURUT Tergugat IV tetap melaksanakan LELANG sehingga melanggar Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 27 menyatakan:

(1) Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debtor/ pemilik jaminan dan/ a tau suami atau istri de bi tor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.

(2) Pihak lain selain debitor /pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

- a. ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;
- b. pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau
- c. pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan hak tanggungan. Terhadap objek Hak dimaksud pada ayat (3) Tanggungan se bagaimana (1) Pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertipikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.

(4) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh:

- a. Pengadilan Negeri; atau
- b. Pengadilan Agama, dalam hal pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan prinsip syariah.

15. Bahwa Penggugat Tidak Dikonfirmasi atas Hasil Lelang oleh Tergugat I dan TURUT Tergugat IV dan sisa hasil lelang yang didapat tidak dikembalikan kepada Penggugat setelah dipotong sisa tunggakan yang belum terbayar;



16. Bahwa Eksekusi merupakan kewenangan Absolut Pengadilan Agama Kabupaten Malang, bukan kewenangan Pengadilan Negeri Kepanjen Pasal 55 (1) Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.

Bahwa dalam hal ayat (2) yang berbunyi: "Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad."

Telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat oleh Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor: 93/PUU-X/2012, Menyatakan:

1.1 Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867) bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

1.2 Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Sehingga, Pengadilan Agama menjadi satu-satunya pengadilan yang berwenang mengadili perkara perbankan syaria'ah tersebut dan Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 27, menyatakan:

(3) terhadap objek hak tanggungan se bagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.

(4) permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh pengadilan agama, dalam hal pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan prinsip syariah.

17. Bahwa syarat eksekusi antara lain: peringatan (aanmaning) , surat perintah eksekusi dan berita acara eksekusi. Bahwa pada saat pelaksanaan eksekusi terhadap obyek sengketa, pihak-pihak terkait tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berada di tempat dan eksekusi tersebut tidak dicatat dalam berita acara eksekusi sehingga eksekusi tersebut cacat hukum dan tidak sah dikarenakan tidak ditandatangani dan dihadiri oleh pihak-pihak terkait di lokasi obyek sengketa sebagai syarat sahnya eksekusi.

Berita acara eksekusi merupakan syarat formal keabsahan pelaksanaan eksekusi. Ketentuan berita acara eksekusi, diatur dalam pasal 197 ayat (4) HIR/Pasal 209 ayat (4) RBg secara tegas memerintahkan pejabat yang menjalankan eksekusi membuat berita acara eksekusi. Oleh karena itu, tanpa dibuat berita acara eksekusi maka eksekusi dianggap tidak sah. Syarat keabsahan formal eksekusi hanya dapat dibuktikan dengan berita acara. Keabsahan berita acara eksekusi:

- A. Harus ditandatangani;
- B. Pencantuman dua saksi.

Dalam berita acara harus tercantum yang menjalankan eksekusi dan saksi yang membantu eksekusi (Pasal 197 ayat (6) HIR/Pasal 210 rbg. Menurut ketentuan ini mensyaratkan bahwa pejabat yang menjalankan eksekusi harus dibantu dua orang dan sekaligus berkedudukan sebagai saksi eksekusi. Yang dapat ditunjuk sebagai pembantu atau saksi, menurut Pasal 197 ayat (7) HIR/Pasal 210 rbg adalah:

- A. Penduduk Indonesia;
- B. Sudah berumur 21 tahun;
- C. Orang yang dapat dipercaya.

Ketentuan syarat formal penandatanganan Berita Acara Eksekusi diatur dalam Pasal 197 ayat (6) HIR/Pasal 210 Ayat 1 rbg, yang mengatur siapa yang mesti menandatangani Berita Acara Eksekusi, yaitu pejabat pelaksana eksekusi (panitera atau jurusita dan kedua orang saksi yang ikut membantu jalannya eksekusi.

Pencantuman saksi dalam berita acara sesuai dengan ketentuan Pasal 197 ayat (6) HIR/Pasal 209 ayat (6) rbg, mensyaratkan bahwa pejabat yang menjalankan eksekusi dibantu Oleh dua orang saksi, dan kedudukan kedua pembantu pejabat yang menjalankan eksekusi sekaligus menjadi saksi eksekusi.

Dengan demikian EKSEKUSI HARUS dinyatakan BATAL DEMI HUKUM;

halaman 16 dari 13 halaman, Putusan Nomor 6362/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mlg

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

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Agama Kabupaten Malang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk MEMUTUSKAN, sebagai berikut :

1. **Primer:** Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa akad/perjanjian MURABAHAH bil WAKALAH adalah TIDAK SAH atau BATAL DEMI HUKUM karena mengandung kausa yang haram;
3. Menyatakan lelang TIDAK SAH dan/atau BATAL DEMI HUKUM karena tidak sesuai dengan ketentuan LIMIT harga, yang jauh di bawah harga pasar;
4. Menyatakan EKSEKUSI TIDAK SAH dan/atau BATAL DEMI HUKUM karena tidak menyertakan berita acara eksekusi;
5. Menyatakan OBYEK SENGKETA harus dikembalikan pada keadaan semula (*Restitutio In Integrum*);
6. Menyatakan Tergugat I bersalah, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum melanggar Undang-Undang Perbankan Syariah kepada Penggugat dengan melaksanakan lelang tidak sesuai Prosedur Perbankan Syariah dan aturan lelang dengan menetapkan harga yang sangat jauh di bawah harga pasar;
7. Menyatakan Tergugat II bersalah, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan membeli obyek lelang dan menyatakan salah dalam mengajukan eksekusi di luar kewenangan absolut Pengadilan Agama dan melaksanakan eksekusi tidak sesuai dengan prosedur;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Penggugat yang telah timbul dari perkara ini:

Dengan rincian sebagai berikut:

Materiel:

Biaya oprasional	: Rp 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah)
Biaya dalam mempertahankan	: Rp. 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta
kan hak-hak	Rupiah)
Biaya Proses pengembalian	: Rp. 25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta

halaman 17 dari 13 halaman, Putusan Nomor 6362/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepemilikan

Rupiah)

Immateriel:

Atas waktu, pikiran dan beban : Rp. 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh moril yang dialami oleh Juta Rupiah)

Penggugat; sebesar

Dengan Total : Rp. 900.000.000,- (Sembilan Ratus Juta Rupiah)

9. Menghukum Tergugat II untuk MENGEMBALIKAN Sertifikat Hak Milik nomor: 162 seluas 968 M² beserta obyek sengketa pada penjamin pembiayaan Murabahah bil Wakalah untuk Penggugat dan meninggalkan obyek sengketa setelah putusan dibacakan oleh Majelis Hakim;

10. Menyatakan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V bersalah Turut serta melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

11. Memerintahkan Turut Tergugat I membatalkan Akta Perjanjian Pembiayaan dan Akta Al Wakalah Nomor: 65 yang telah dibuat dan diterbitkan;

12. Memerintahkan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III untuk membatalkan dan mencabut Akta Hak Tanggungan Nomor 2890/2011 yang telah dibuat dan diterbitkan;

13. Memerintahkan Turut Tergugat IV untuk membatalkan lelang yang telah dilaksanakan;

14. Memerintahkan Turut Tergugat V untuk mencabut dan membatalkan PERALIHAN dan Balik Nama dari lelang Nomor 1366/2015 atas Sertifikat Hak Milik PENJAMIN untuk Penggugat;

15. Menentukan harga OBYEK SENGKETA sesuai dengan Appraisal Independent yang telah diajukan oleh Penggugat yang diterbitkan oleh Kantor Appraisal dan Konsultan Iwan Bachron dan Rekan dengan nilai sebesar Rp. 900.351.000,- (Sembilan ratus juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah) sesuai dengan laporan penilaian asset rumah tinggal (obyek sengketa) yang terletak di Jalan Banyulegi II Nomor: 52, RT/RW: 19/03, Desa Ketawang, Kecamatan Gondang Legi, Kabupaten Malang, Propinsi Jawa Timur;

halaman 18 dari 13 halaman, Putusan Nomor 6362/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mlg

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

16. Menetapkan biaya dan menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

17. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;

Atau:

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (*Ex Aequo Et Bono*):

Bahwa, pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan para Tergugat masing-masing telah datang menghadap di persidangan;

Bahwa, Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak berperkara, namun tidak berhasil, demikian juga upaya perdamaian melalui proses mediasi dengan Mediator Dra. Burnalis, M.A., (Hakim Pengadilan Agama Kabupaten Malang) sesuai dengan Laporan Hasil Mediasi tanggal 13 Januari 2021, juga tidak berhasil;

Bahwa, kemudian dibacakanlah surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa, kemudian Majelis hakim mencocokkan antara surat gugatan dan surat kuasa khusus yang diserahkan oleh kuasa hukum Penggugat ;

Bahwa, semua yang terjadi dalam persidangan telah dicatat dalam berita acara dan untuk meringkas uraian dalam putusan ini, maka ditunjuk semua yang tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan isi gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah terurai di atas;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat yang mengajukan perkara terkait Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena itu berdasarkan Pasal 49 huruf h Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 Peradilan Agama, dan perubahan yang kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 atas

halaman 19 dari 13 halaman, Putusan Nomor 6362/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mlg

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

perubahan Undang-Undang nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, serta pasal 55 ayat (1) nomer 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, karenanya Pengadilan Agama berwenang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak, namun tidak berhasil, karenanya ketentuan Pasal 130 HIR telah terpenuhi ;

Menimbang bahwa upaya mendamaikan para Pihak telah pula ditempuh melalui mediasi oleh Mediator Hakim Pengadilan Agama Kabupaten Malang, namun tetap tidak berhasil, oleh karenanya ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI. Nomor 1 Tahun 2016 telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa surat gugatan Penggugat pada pokoknya Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada;

1. PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Tbk Jakarta Cq PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Tbk Kantor Cabang Malang Cq PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Unit Bululawang yang sekarang tergabung dalam Bank Syariah Indonesia (BSI) yang beralamat di: Gedung The Tower, Jalan Gatot Subroto No 27, Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, Indonesia, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**
2. Uswatun Hasanah, NIK:3507035303850001, perempuan, agama islam, Warga Negara Indonesia, Dusun Jeding RT/RW:013/004, DesaRejosari Kecamatan Bantur, Kabupaten Malang. Jawa Timur, Indonesia, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**
3. Nurul Rahadianti, S.H., Notaris dan PPAT, Jl Melati 46, Malang 65141, Jawa Timur, Indonesia, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I;**
4. Yudi Ansyah,S.H., Notaris dan PPAT, Notaris & PPAT Yudi Ansyah, SH Jl. Raya Pakis Kembar No.60 Pakis, Kabupaten Malang, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**
5. Badan Pertanahan Nasional Kota Malang, Jl. Danau Jonge I-1 Malang, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**
6. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Malang, Jalan S Supriadi Nomor: 157, Bandung Rejosari, Kecamatan Sukun, Kota Malang, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV**

halaman 20 dari 13 halaman, Putusan Nomor 6362/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mlg

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

7. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang, I. Terusan Kawi No. 10 Malang, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat V**;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan kedudukan para penerima kuasa serta keabsahan surat kuasa khusus sebagaimana pertimbangan berikut ini;

Menimbang, bahwa Penggugat/pemberi kuasa memberikan kuasa kepada para advokat Dr. dr. Budi Siswanto, Sp. OG (K) S.H., CLA., Drs. Agus Prasetyo, S.H., Alif Setio Widodo, S.H., dan M. Abi Aufa, S.H., Para Advokat dan Penasehat Hukum pada Firma Hukum Abba, Kantor: Jalan Danau Kerinci Raya 9, Malang, 65138, Jawa Timur, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Oktober 2021, yang telah diregister di Pengadilan Agama Kabupaten Malang dengan nomor Register 4420/kuasa/12/2021/PA.Kab.Mlg, tanggal 01 Desember 2021 bertindak sebagai penerima kuasa untuk mendampingi, mewakili dan memberikan bantuan hukum kepada Penggugat melawan PT. Bank BRI Syariah Tbk Jakarta Cq PT. Bank BRI Syariah Tbk Kantor Cabang Malang Cq PT. Bank BRI Syariah Unit Bululawang yang sekarang tergabung dalam Bank Syariah Indonesia (BSI) yang beralamat di Gedung The Tower, Jalan Gatot Subroto No 27, Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, Indonesia, dkk sebagai Tergugat/Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat adalah advokat yang telah disumpah oleh Pengadilan Tinggi Surabaya sebagaimana fotokopi Berita Acara Penyempahan dari Pengadilan Tinggi Surabaya yang telah dilampirkan dalam berkas dan juga memiliki Kartu Tanda Pengenal Advokat yang masih aktif, maka berdasarkan ketentuan Pasal 32 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat dapat dinyatakan penerima kuasa mempunyai kedudukan dan kapasitas sebagai subjek hukum yang berhak melakukan tindakan hukum atas nama pemberi kuasa untuk beracara dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 123 ayat (1) HIR, SEMA Nomor 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 juncto SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 syarat surat kuasa khusus harus memenuhi unsur kekhususan sebagai syarat Formil surat kuasa khusus yaitu :

halaman 21 dari 13 halaman, Putusan Nomor 6362/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyebut dengan spesifik surat kuasa untuk berperan di pengadilan;
2. Menyebut kompetensi relative di pengadilan mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
3. Menyebut identitas dan kedudukan para pihak;
4. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan;

syarat formil tersebut bersifat kumulatif dan apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka surat kuasa tersebut menjadi cacat formil;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari surat kuasa khusus Penggugat terdapat beberapa catatan sebagai berikut;

1. Bahwa dalam surat kuasa khusus tersebut tidak mencantumkan adanya Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, sebagai pihak lawan ;
2. Bahwa dalam surat kuasa tidak menyebutkan secara ringkas, konkret pokok dan objek sengketa Perbuatan Melawan Hukum yang diperkarakan antara Penggugat dengan Tergugat II, turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V ;
3. Bahwa dalam surat kuasa juga terdapat penyebutan berulang di Pengadilan mana surat kuasa dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa, dimana disebutkan Pengadilan agama Kepanjen;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971, bahwa jika ditemukan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat, Pengadilan tidak perlu menyempurnakannya karena yang berkepentingan dianggap sudah harus mengetahui serta mengindahkan syarat-syarat surat kuasa yang ditentukan oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa oleh karena surat kuasa khusus tersebut ternyata tidak mencantumkan adanya Tergugat II, turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, sebagai pihak lawan, dan tidak menyebut secara ringkas, konkret pokok maupun objek sengketa yang diperkarakan yang berhubungan dengan tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan para Turut Tergugat, serta adanya kesalahan penyebutan Pengadilan Agama Kepanjen secara berulang,

halaman 22 dari 13 halaman, Putusan Nomor 6362/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mlg

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 seharusnya Pengadilan Agama Kabupaten Malang, maka Surat Kuasa khusus tersebut dapat disimpulkan tidak memenuhi syarat formil sebagai surat kuasa khusus sebagaimana syarat nomor 2, 3 dan 4, sehingga surat kuasa khusus tersebut cacat formil yang berakibat surat kuasa khusus tersebut tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat surat gugatan yang ditandatangani dan diajukan oleh kuasa hukum berdasarkan surat kuasa khusus yang tidak sah, maka surat gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 181 ayat (1) HIR, maka biaya perkara ini dibebankan kepada Penggugat ;

Mengingat segala dalil hukum syara' dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menyatakan perkara nomor 6362/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mlg. tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.079.000,- (dua juta tujuh puluh Sembilan ribu rupiah);

Demikian Putusan ini dijatuhkan di Kabupaten Malang pada hari Kamis 20 Januari 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 17 Jumadilakhir 1443 Hijriyah, oleh kami Dra. Hj. ENIK FARIDATURROHMAH, M.H., sebagai Ketua Majelis, Drs. H. WARNITA ANWAR, M.H.E.S. dan SUTAJI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan oleh Ketua Majelis dan Hakim-Hakim Anggota tersebut dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari itu juga, dengan dibantu oleh DJAZILATUR RACHMAH, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti, dan dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat 1, Tergugat II serta tanpa hadirnya Turut Tergugat 1, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V ;

Hakim Anggota I, Ketua Majelis,

Drs. H. WARNITA ANWAR, M.H.E.S.

Dra. Hj. ENIK FARIDATURROHMAH, M.H.

halaman 23 dari 13 halaman, Putusan Nomor 6362/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mlg



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

Hakim Anggota II,

SUTAJI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

DJAZILATUR RACHMAH, S.H., M.H.

Rincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	:	Rp.	75.000,-
3. PNBP Kuasa	:	Rp.	10.000,-
4. Biaya Panggilan	:	Rp.	150.000,-
5. PNBP Panggilan	:	Rp.	20.000,-
6. Biaya Redaksi	:	Rp.	10.000,-
7. Biaya Meterai	:	Rp.	10.000,-
Jumlah	:	Rp.	305.000,-
(tiga ratus lima ribu rupiah)			

halaman 24 dari 13 halaman, Putusan Nomor 6362/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mlg



halaman 25 dari 13 halaman, Putusan Nomor 6362/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mlg

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)