



P U T U S A N
Nomor 340/Pdt.G/2023/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Andika Prasetya, beralamat di Jalan Petamburan RT 012 RW 004 Kelurahan Petamburan, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta dalam hal ini memberi kuasa kepada Horas A.M. Naiborhu, S.H. beralamat di Jalan Al Ikhlas Nomor 45, RT 004 RW 001, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, 17145, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 September 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor 1289/SK.Pdt/2023/PN Cbi tanggal 6 Oktober 2023, sebagai **Penggugat I**;

Lawan:

1. **PT Bank Jabar Banten Syariah**, diwakili oleh Direktur PT Bank Jabar Banten Syariah, Vicky Fitriadi berkedudukan di Jalan Braga Nomor 135, Bandung, Jawa Barat, 40111, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dudi Nugraha dan kawan-kawan, Pemimpin Desk Legal Bank BJB Syariah dan para staf litigasi Bank BJB Syariah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 223/DIR-DLG/2023 tanggal 6 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor 1373/SK.Pdt/2023/PN Cbi tanggal 26 Oktober 2023, sebagai **Tergugat I**;
2. **Maryanti Tirtowiyono, S.H., M. Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor**, beralamat di Perum Griya Cileungsi I Blok B3 Nomor 1, RT 27 RW 12, Desa Mampir, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, sebagai **Tergugat II**;

Halaman 1 dari 20 Putusan Nomor 340/Pdt.G/2023/PN Cbi



3. **PT Ross Indo Murti**, beralamat di Jalan TPA Pondok Rajeg, Cibinong, Bogor, Jawa Barat 16914, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 27 September 2023 dalam Register Nomor 340/Pdt.G/2023/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tanggal 31 Maret 2022, bertempat di Perum Griya Cileungsi Blok B3 Nomor 1, RT 27 RW 12, Desa Mampir, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Penggugat dan Tergugat I telah menandatangani Akta Pembiayaan Murabahah Nomor 14, dihadapan Notaris Maryanti Tirtowijoyo, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor;
2. Bahwa, Akta Pembiayaan Murabahah Nomor 14 tersebut pada intinya mengatur pembiayaan pembelian sebidang tanah beserta bangunan di atasnya seluas 72 meter per segi yang terletak di Perumahan Roos Residence Emerald Blok A Nomor 8, RT 007 RW 001, Desa Pondok Rajek, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 8664/Pondok Rajek, selanjutnya disebut obyek sengketa, di mana obyek sengketa tersebut dibeli oleh Penggugat dari Turut Tergugat;
3. Bahwa, harga pembelian obyek sengketa adalah Rp1.245.000.000,00 (satu miliar dua ratus empat puluh lima juta rupiah) dengan uang muka, jangka waktu pembiayaan, besarnya angsuran dan ketentuan-ketentuan lain-lainnya sebagaimana dimaksud dalam Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Pembiayaan Nomor 101/S-CJS/RW/2022 tanggal 22 Maret 2022;
4. Bahwa, dalam rangka Akta Pembiayaan Murabahah Nomor 14 tersebut di atas, Penggugat dan Tergugat I telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 31/2022 yang dibuat oleh Maryanti Tirtowijoyo, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor;
5. Bahwa, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 31/2022 tersebut di atas tunduk pada Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, di mana Pasal 10 ayat (2) berbunyi: "*Pemberian Hak Tanggungan*

Halaman 2 dari 20 Putusan Nomor 340/Pdt.G/2023/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”;

6. Bahwa, selanjutnya Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 berbunyi: “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Sedangkan Pasal 13 ayat (2) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan: “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.”;
7. Bahwa, Pasal 14 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan: “Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”;
8. Bahwa, pada awalnya, Penggugat melunasi angsuran hutangnya kepada Tergugat sebagaimana mestinya;
9. Bahwa, akan tetapi, sejak Februari 2023, Penggugat mengalami kesulitan keuangan sehingga terjadi tunggakan angsuran hutang kepada Tergugat I;
10. Bahwa, Tergugat I telah mengirimkan beberapa kali Surat Peringatan kepada Penggugat;
11. Bahwa, pada tanggal 14 September 2023, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah berupaya menemui Tergugat I di kantornya di Rawamangun, Jakarta Timur dengan mengajukan Permohonan Restrukturisasi Hutang sebagaimana dimaksud dalam Surat Nomor 17/NL/Pdt/IX/2023 tanggal 14 September 2023;
12. Bahwa, dalam pertemuan tanggal 14 September 2023 tersebut di atas, Tergugat I baru menyerahkan Salinan Akad Murabahah Nomor 14 tersebut di atas dan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 31/2022 tersebut di atas, di mana dokumen-dokumen tersebut diberikan setelah diminta oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya. Akan tetapi, Tergugat tetap tidak memperlihatkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan: “Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”;
13. Bahwa, usulan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Surat Nomor 17/NL/Pdt/IX/2023 tanggal 14 September 2023 ditolak oleh Tergugat I;

Halaman 3 dari 20 Putusan Nomor 340/Pdt.G/2023/PN Cbi

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

14. Bahwa, pada tanggal 20 September 2023, Penggugat kembali mengajukan usul penyelesaian kewajiban Penggugat kepada Tergugat I, yakni sisa hutang pokok Penggugat ditambah dengan margin Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Pembiayaan Nomor 101/S-CJS/RW/2022 tanggal 22 Maret 2022 akan dibayar oleh Penggugat secara mengangsur sebanyak 3 (tiga) atau 4 (empat) kali, di mana keseluruhan angsuran tersebut akan selesai dalam jangka waktu satu tahun sejak cara pelunasan tersebut disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I. Namun demikian, Tergugat I menolak usulan tersebut dan tetap menginginkan Penggugat membayar 8 (delapan) bulan angsuran secara sekaligus dan kemudian disusul dengan pembayaran sisa angsuran yang masih ada;
15. Bahwa, pada tanggal 26 September 2023, Tergugat I melalui pesan Whatsapp menyatakan akan melaksanakan lelang dan pengosongan terhadap obyek sengketa tersebut di atas;
16. Bahwa, pada tanggal 27 September 2023, Penggugat melalui kuasa hukumnya kembali mempertanyakan keberadaan Sertikat Hak Tanggungan serta meminta diperlihatkan foto salinannya. Namun demikian, Tergugat I menolak untuk memberikan dan tetap pada pendiriannya untuk melakukan pengosongan terhadap obyek sengketa;
17. Bahwa, menurut Penjelasan Pasal 13 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996, didaftarkanya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut. Dengan kata lain, tanpa adanya pendaftaran Hak Tanggungan yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, maka Hak Tanggungan harus dianggap tidak ada;
18. Bahwa, tidak adanya Hak Tanggungan menurut ketentuan dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengakibatkan tiadanya kekuasaan Tergugat I untuk berbuat sesuatu perbuatan hukum terhadap obyek sengketa, kecuali dengan kekuatan suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
19. Bahwa, oleh karena itu, perbuatan Tergugat I yang tidak mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan namun memaksakan pelaksanaan lelang dan pengosongan terhadap obyek sengketa adalah suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: *"Tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian"*

Halaman 4 dari 20 Putusan Nomor 340/Pdt.G/2023/PN Cbi

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

kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”;

20. Bahwa, “perbuatan melawan hukum” yang telah dilakukan oleh Tergugat I dalam hal ini adalah: 1). Tidak mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan sebagaimana diwajibkan oleh undang-undang; 2). Tetap memaksakan tindakan lelang dan pengosongan terhadap obyek sengketa, pada Tergugat I tidak berhak melakukan perbuatan tersebut tanpa adanya Hak Tanggungan yang dibuktikan oleh Sertifikat Hak Tanggungan;
21. Bahwa, “kerugian” yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat I adalah tiadanya kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak dan kepentingan Penggugat, di mana tanpa hak dan tanpa berdasar hukum sama sekali Tergugat I melakukan tindakan sepihak terhadap hak milik Penggugat;
22. Bahwa, kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah akibat langsung dari perbuatan Tergugat I. Dengan kata lain, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan Tergugat I dengan kerugian yang diderita oleh Penggugat. Oleh karena itu, sudah sewajarnya apabila Tergugat I dihukum mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat tersebut;
23. Bahwa, tidak didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan atas obyek sengketa dalam perkara ini tidak dapat dilepaskan dari peran Tergugat II. Sebab, menurut ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996, Tergugat II wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Namun, hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat II;
24. Bahwa, akibat perbuatan Tergugat II yang tidak mendaftarkan dan tidak mBengirinkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Penggugat telah tidak mendapat perlindungan hukum yang pasti di bawah Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996. Oleh karena itu, sudah sewajarnya apabila Tergugat II bertanggungjawab secara tanggung renteng dengan Tergugat I atas kerugian yang diderita oleh Penggugat;
25. Bahwa, obyek sengketa dibeli oleh Penggugat dari Turut Tergugat. Oleh karena itu, Turut Tergugat perlu didengar keterangannya dalam pemeriksaan perkara ini tentang pembayaran obyek harga sengketa oleh

Halaman 5 dari 20 Putusan Nomor 340/Pdt.G/2023/PN Cbi

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)

Halaman 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I kepada Turut Tergugat. Itu sebabnya Penggugat merasa perlu menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini;

26. Bahwa, kerugian materil Penggugat sehubungan dengan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas adalah potensi hilangnya hak milik Penggugat atas obyek sengketa yang nilainya adalah Rp1.245.000.000,00 (satu miliar dua ratus empat puluh lima juta rupiah);
27. Bahwa, kerugian immateril Penggugat yang diakibatkan oleh perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas sesungguhnya tidak ternilai dengan uang, yakni rasa lelah, rasa malu, dan rasa tertekan akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut. Demi rasa keadilan dalam rangka memulihkan kerugian-kerugian immateril tersebut serta demi memberikan efek jera terhadap Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat merasa wajar apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immateril kepada Penggugat sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus rupiah);
28. Bahwa, demi menjaga dan melindungi hak Penggugat atas obyek sengketa adalah wajar dan beralasan apabila Penggugat meminta agar Ketua Pengadilan Negeri Cibinong c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan pendahuluan berupa pembatalan segala perbuatan hukum yang pada intinya bertujuan mengalihkan kepemilikan dan/atau penguasaan atas obyek sengketa dari Penggugat kepada pihak lain;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, atas nama dan untuk kepentingan Penggugat kami memohon perkenan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan yang pada intinya menyatakan:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas obyek sengketa, yakni sebidang tanah seluas 72 meter per segi beserta bangunan di atasnya yang terletak di Perumahan Roos Residence Emerald Blok A Nomor 8 yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 8664/Pondok Rajek, Cibinong, Kabupaten Bogor;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, karena tidak mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan atas obyek sengketa padahal hal tersebut diwajibkan oleh Pasal 13 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996;

Halaman 6 dari 20 Putusan Nomor 340/Pdt.G/2023/PN Cbi

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

4. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata, karena telah melakukan pengosongan dan melakukan lelang secara tanpa hak atas obyek sengketa;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar ganti rugi materil sejumlah Rp1.245.000.000,00 (satu miliar dua ratus empat puluh lima juta rupiah) dan ganti rugi immateril sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus rupiah) kepada Penggugat yang sudah harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak dibacakannya putusan atas perkara ini;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar ongkos perkara ini;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan ini;

Atau, apabila Ketua Pengadilan Negeri Cibinong c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang adil dalam peradilan yang baik (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya Horas A.M. Naiborhu, S.H. dan Tergugat I datang menghadap kuasanya Isti Armanda Fauziah sedangkan Tergugat II hadir sendiri namun sejak persidangan tanggal 9 November 2023 Tergugat II tidak pernah hadir lagi dipersidangan dan Turut Tergugat tidak pernah datang atau tidak pula mengirim kuasanya yang sah walaupun telah dipanggil secara sah untuk menghadap dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Suryani Mangasi Hutajulu, S.H., Mediator Non Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil dan selanjutnya menyerahkan kembali perkara tersebut kepada Majelis Hakim untuk dilanjutkan sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata;

Menimbang, bahwa selanjutnya proses persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 7 dari 20 Putusan Nomor 340/Pdt.G/2023/PN Cbi

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

Bawa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama gugatan dari Penggugat, maka dengan ini menyampaikan eksepsi dan jawaban atas gugatan dalam perkara Nomor 340/Pdt.G/2023/PN.Cbi sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang dinyatakan kebenarannya secara tegas dan tertulis oleh Tergugat;

Dalam Eksepsi:

1. Pengadilan Negeri Cibinong Tidak Berwenang Mengadili Perkara;
 - 1.1. Bahwa Pengadilan Cibinong tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;
 - 1.2. Bahwa dalam Pasal 49 Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama menyebutkan:
"Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:
 - a. perkawinan;
 - b. waris;
 - c. wasiat;
 - d. hibah;
 - e. wakaf;
 - f. zakat;
 - g. infaq;
 - h. shadaqah; dan
 - i. ekonomi syari'ah.
 - 1.3. Bahwa kemudian dalam Penjelasan nya mengenai *ekonomi Syariah*, dijelaskan lebih lanjut dalam UU Peradilan Agama sebagai berikut:
Yang dimaksud dengan "ekonomi syari'ah" adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, antara lain meliputi:
 - a. bank syari'ah; perkawinan;
 - b. lembaga keuangan mikro syari'ah;
 - c. asuransi syari'ah;
 - d. reasuransi syari'ah;
 - e. reksa dana syari'ah;
 - f. obligasi syari'ah dan surat berharga berjangka menengah syari'ah;
 - g. sekuritas syari'ah;
 - h. pembiayaan syari'ah;

Halaman 8 dari 20 Putusan Nomor 340/Pdt.G/2023/PN Cbi

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)



- i. *pegadaian syari'ah*;
- j. *dana pensiun lembaga keuangan syari'ah*; dan
- k. *bisnis syari'ah*.

- 1.4. Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat berkaitan dengan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana telah tertuang dalam Akta Pembiayaan Murabahah Nomor 14 Tanggal 31 Maret 2022 yang dibuat dihadapan Tergugat II termasuk akad-akad turunannya yang menjadi perjanjian *accessoir* berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 31 Tanggal 9 November 2022 yang dibuat dihadapan Tergugat II;
- 1.5. Bahwa berdasarkan hubungan hukum yang terjalin antara Penggugat dan Tergugat I adalah berdasarkan pada Akta Pembiayaan Murabahah Nomor 14 Tanggal 31 Maret 2022 yang dibuat dihadapan Tergugat II dan berikut akad turunannya yang dimana seluruh akad tersebut merupakan akad pembiayaan yang berlandaskan pada prinsip syariah yang merupakan ruang lingkup Ekonomi Syariah;
- 1.6. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat melalui Gugatannya (vide gugatan posita nomor 9 dan 15) dimana dalil Penggugat tersebut seluruhnya menyatakan adanya tunggakan angsuran hutang kepada Tergugat I dan hal mengenai pengosongan objek agunan;
- 1.7. Bahwa dikarenakan Penggugat melakukan cidera janji atas Akta Pembiayaan Murabahah Nomor 14 Tanggal 31 Maret 2022 yang dibuat dihadapan Tergugat II, hal mengenai keadaan wanprestasi, akibat adanya tunggakan termasuk upaya pengosongan objek agunan, merupakan hal yang telah diatur sebagaimana syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad;
- 1.8. Bahwa dalam Pasal 25 Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan dalam Syarat-syarat umum pembiayaan yang merupakan satu kesatuan dari Akta Pembiayaan Murabahah Nomor 14 Tanggal 31 Maret 2022 yang dibuat dihadapan Tergugat II, para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan di Pengadilan Agama;
- 1.9. Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian tersebut di atas, maka jelaslah Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang secara absolute untuk memeriksa, dan memutus perkara *a quo*. Oleh karena itu sudah selayaknya Pengadilan Negeri Cibinong menyatakan menerima Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat I, untuk kemudian menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;



2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium litis consortium*);
 - 2.1. Bahwa salah satu pokok gugatan penggugat adalah mempermasalahkan mengenai Hak Tanggungan yang sudah didaftarkan atau tidak oleh Tergugat I;
 - 2.2. Bahwa Pihak yang mempunyai kewenangan dalam mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan dan melakukan pencatatan adalah Badan Pertanahan Nasional setempat;
 - 2.3. Bahwa dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 angka (6) menyebutkan *Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.*
 - 2.4. Bahwa berdasarkan uraian diatas, jelas masih ada pihak-pihak yang harus ditarik oleh Penggugat sebagai Pihak dalam perkara ini, sehingga gugatan yang diajukan Penggugat ini kurang pihak. Maka patutlah Majelis Hakim untuk tidak menerima gugatan dari Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang terurai dalam eksepsi diuraikan kembali dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali apa yang diakui kebenarannya secara tegas dan tertulis oleh Tergugat I;
3. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat Posita angka 3 dengan alasan:
 - 3.1. Bahwa pemberian fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah kepada Penggugat telah disetujui dengan syarat-syarat sebagaimana diterangkan dalam Surat Nomor 101/S-CJW/RW/2022 tertanggal 22 Maret 2022 perihal Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP4), dengan rincian pada pokoknya sebagai berikut:

Akad Pembiayaan	:	Al – Murabahah
Plafond Pembiayaan	:	Rp. 1.050.000.000,-
Harga Perolehan Barang	:	Rp. 1.245.000.000,-
Margin Keuntungan	:	Rp. 685.650.142,-
Piutang Murabahah	:	Rp. 1.930.650.000,-
Uang Muka	:	Rp. 195.000.000,-
Sisa Piutang Murabahah	:	Rp. 1.735.650.142,-
Angsuran	:	
Angsuran Step 1 (Bulan 1 s/d 36)	:	Rp. 11.421.291,- per Bulan
Angsuran Step 2 (Bulan 37 s/d 60)	:	Rp. 13.300.956,- per Bulan
Angsuran Step 3 (Bulan 61 s/d)	:	Rp. 16.754.345,- per Bulan



- 120)
- Jangka Waktu Pembiayaan : 120 Bulan
- Jatuh Tempo Pembiayaan : 25 Maret 2032
- 3.2. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, sisa piutang murabahah yang harus dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp1.735.650.142,00 (satu milyar tujuh ratus tiga puluh lima juta enam ratus lima puluh ribu seratus empat puluh dua rupiah) dengan dibayarkan secara diangsur sesuai dengan angsuran yang tercantum dalam SP4 maupun Akad Pembiayaan;
4. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat berkaitan dengan restrukturisasi dan lelang sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat Posita angka 8,9,10,11,13,14,15 dengan alasan:
- 4.1. Bahwa setelah pencairan pembiayaan di bulan Maret 2023, Penggugat telah menikmati hasil pembiayaan dimana uang tersebut digunakan untuk pembelian rumah dan saat ini telah menjadi milik Penggugat;
- 4.2. Bahwa sejak April 2022 sampai dengan Januari 2023 Penggugat melakukan membayar angsuran secara tepat waktu;
- 4.3. Bahwa dari awal pencairan pembiayaan Penggugat tidak pernah hadir lagi kepada Tergugat untuk meminta salinan dokumen atau apapun yang berkaitan dengan pembiayaan Penggugat;
- 4.4. Bahwa pada Februari 2023 hingga September 2023 Tergugat I mencoba mencari Penggugat dikarenakan terjadi keterlambatan pembayaran angsuran kepada Penggugat. Namun Tergugat I tidak pernah berhasil menemui Tergugat I dengan cara mendatangi tempat kerja sesuai dengan data yang ada pada Tergugat namun kantor telah pindah, mendatangi alamat sesuai KTP namun setelah dikonfirmasi kepada RT setempat tidak ada nama atas nama Penggugat tinggal di daerah tersebut, mendatangi objek agunan namun ternyata agunan tidak ditempati oleh Penggugat justru ditempati oleh pihak lain tanpa sepengetahuan Tergugat;
- 4.5. Bahwa tiba-tiba pada bulan September 2023 Penggugat hadir kuasa hukumnya meminta dokumen dan mengajukan surat permohonan restrukturisasi pembiayaan, setelah kami pelajari surat kuasa dari Penggugat kepada kuasa hukumnya tidak ada kaitannya dengan restrukturisasi pembiayaan melainkan sengketa kepemilikan atas objek agunan;
- 4.6. Bahwa meskipun surat kuasa tersebut tidak ada kaitannya dengan restrukturisasi pembiayaan, sebagai itikad baik kami tetap menyampaikan salinan dokumen dan proses restrukturisasi dengan



meminta dokumen berupa pekerjaan terbaru, slip gaji terbaru, dan bertemu dengan Penggugat secara langsung untuk melakukan wawancara, namun hal tersebut tidak pernah dipenuhi oleh Penggugat maupun kuasa hukumnya;

4.7. Bahwa proses restrukturisasi merupakan penjadwalan ulang pembiayaan dengan disertai dokumen-dokumen yang menunjukkan penurunan penghasilan namun tidak dapat berjalan dikarenakan tidak dipenuhinya dokumen-dokumen oleh Penggugat;

4.8. Bahwa Tergugat telah menyampaikan teguran berupa Peringatan I, Peringatan II hingga Peringatan III kepada Penggugat bahkan berkali-kali petugas Tergugat I mengunjungi Penggugat untuk segera menyelesaikan tunggakan pembiayaan namun Penggugat tidak pernah menanggapi Peringatan Tergugat I tersebut;

4.9. Bahwa berdasarkan hal tersebut Tergugat I menganggap Penggugat tidak beritikad baik/ Cidera Janji;

4.10. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak beritikad baik/cidera janji, sebagaimana telah diterangkan dalam Akad Pembiayaan Nomor 14 Tanggal 31 Maret 2022 yang dibuat dihadapan Tergugat II termasuk akad-akad turunannya Pasal 18 Hak-Hak Bank Akibat Cidera Janji;

Angka 2 "Memberikan peringatan baik secara lisan maupun tertulis dalam bentuk somasi dan/atau pernyataan lalai/Cidera Janji berupa surat atau dokumen lainnya yang sejenis yang dikirimkan ke alamat Nasabah";

Angka 6 "Melakukan penjualan dan/atau eksekusi agunan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Angka 11 "Melakukan tindakan lainnya yang dianggap baik oleh BANK sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk melakukan penyelamatan dan/atau penyelesaian Pembiayaan;

4.11. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini, merupakan cara Penggugat untuk menutupi Wanprestasi atau Cidera Janji yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat sebagaimana telah diterangkan dalam Akad Pembiayaan Nomor 14 Tanggal 31 Maret 2022 yang dibuat dihadapan Tergugat II termasuk akad-akad turunannya, sehingga Gugatan Penggugat patutlah ditolak;

5. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat yang berkaitan dengan Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat Posita angka 12, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, dengan alasan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5.1. Bahwa dengan telah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik maka saat ini pelaksanaan pendaftaran Sertifikat Hak Tanggungan dan bukti Sertifikat Hak Tanggungan telah dikeluarkan secara elektronik;
- 5.2. Sertifikat Hak Tanggungan merupakan kepentingan Pihak Tergugat I sebagai kreditor sehingga tidak mungkin Tergugat I lalai mendaftarkan Hak Tanggungan. Adapun telah terbit secara elektronik Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01086/2023 dimana Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 06884 Wilayah Kelurahan Pondok Rajeg, Kecamatan Cibinong;
- 5.3. Sebaliknya Penggugat malah meributkan Hak Tanggungan bukannya fokus pada bagaimana penyelesaian kewajiban Penggugat kepada Tergugat I;
- 5.4. Dengan fakta bahwa sudah adanya Sertifikat Hak Tanggungan maka, semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang berkaitan dengan Hak Tanggungan patutlah ditolak;
6. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat yang berkaitan dengan Kerugian sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat Posita angka 21, 26, 27, 28 dengan alasan:
 - 6.1. Bahwa dalil Penggugat mengenai kerugian materil sangatlah tidak berdasar, dikarenakan Penggugat telah menikmati pembiayaan yang diberikan Tergugat I dengan saat ini memiliki aset atas nama Penggugat sendiri;
 - 6.2. Bahwa dalam hal ini justru pihak Tergugat I lah yang telah dirugikan oleh Penggugat yang tidak melakukan pembayaran atas pembiayaan yang telah diterima;
 - 6.3. Bahwa seluruh tindakan yang dilakukan Tergugat I bukan Perbuatan Melawan Hukum melainkan tindakan yang telah sesuai dengan Akad Pembiayaan Nomor 14 Tanggal 31 Maret 2022 yang dibuat dihadapan Tergugat II termasuk akad-akad turunannya;
 - 6.4. Bahwa dengan tidak adanya Perbuatan Melawan Hukum maka kerugian yang diajukan Penggugat patutlah ditolak;
7. Bahwa terhadap dalil-dalil lainnya sangat mengada-ada tidak berdasar dan hanya merupakan pemutarbalikan fakta, maka Tergugat I menganggap

Halaman 13 dari 20 Putusan Nomor 340/Pdt.G/2023/PN Cbi

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 dalil-dalil Penggugat tersebut tidak perlu untuk ditanggapi dan sudah seharusnya ditolak;

Dari seluruh uraian-uraian tersebut di atas, maka Tergugat I mohon kiranya agar Majelis Hakim berkenan untuk memutus:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya pada tanggal 21 Maret 2024, kemudian atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Dupliknya pada tanggal 28 Maret 2024;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi menyangkut kompetensi absolut yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan adanya eksepsi dari Tergugat I menyangkut Kompetensi Absolut tersebut serta mengingat ketentuan Pasal 133 HIR dan Pasal 136 HIR, sebelum melanjutkan pemeriksaan perkara *a quo*, Majelis Hakim akan terlebih dahulu memeriksa dan mempertimbangkan eksepsi tentang Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat I tersebut dan selanjutnya akan menjatuhkan putusan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan namun tidak dikutip dalam putusan, dipandang seluruhnya telah tercakup dan turut dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 14 dari 20 Putusan Nomor 340/Pdt.G/2023/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan Tergugat I yang tidak mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan namun memaksakan pelaksanaan lelang dan pengosongan terhadap obyek sengketa adalah perbuatan melanggar hukum sesuai Pasal 1365 KUH Perdata. Awalnya Penggugat dan Tergugat I telah menandatangani Akta Pembiayaan Murabahah Nomor 14, dihadapan Notaris Maryanti Tirtowijoyo, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor. Akta Pembiayaan Murabahah Nomor 14 tersebut pada intinya mengatur pembiayaan pembelian sebidang tanah beserta bangunan di atasnya seluas 72 meter per segi yang terletak di Perumahan Roos Residence Emerald Blok A Nomor 8, RT 007 RW 001, Desa Pondok Rajek, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 8664/Pondok Rajek, selanjutnya disebut obyek sengketa seharga Rp1.245.000.000,00 (satu miliar dua ratus empat puluh lima juta rupiah;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I juga telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 31/2022 yang dibuat oleh Maryanti Tirtowijoyo, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor. Dalam posita gugatannya, Penggugat menyatakan awalnya melunasi angsuran hutangnya kepada Tergugat sebagaimana mestinya, namun sejak Februari 2023, Penggugat mengalami kesulitan keuangan sehingga terjadi tunggakan angsuran hutang kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa materi eksepsi Tergugat I terdiri atas beberapa bagian yang salah satunya mengenai kewenangan mengadili Pengadilan Negeri Cibinong secara absolut, sehingga sebelum memeriksa pokok perkara dalam pembuktian, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi Tergugat I mengenai kompetensi absolut tersebut yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

Bahwa menurut Tergugat I, Pengadilan Cibinong tidak berwenang mengadili perkara *a quo* berdasarkan Pasal 49 Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama menyebutkan "*Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah; dan ekonomi syari'ah*". Dalam penjelasan mengenai *ekonomi syariah* di Undang Undang Peradilan Agama menyatakan "*ekonomi syariah*" adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, antara lain meliputi: bank syari'ah, perkawinan,

Halaman 15 dari 20 Putusan Nomor 340/Pdt.G/2023/PN Cbi

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

*lembaga keuangan mikro syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksa dana syariah, obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, pegadaian syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah dan bisnis syariah, sehingga menurut Tergugat I, gugatan yang diajukan Penggugat berkaitan dengan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dalam Akta Pembiayaan Murabahah Nomor 14 Tanggal 31 Maret 2022 yang dibuat dihadapan Tergugat II termasuk akad-akad turunannya yang menjadi perjanjian aksesoir berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 31 Tanggal 9 November 2022 yang dibuat dihadapan Tergugat II, maka hubungan hukum yang terjalin antara Penggugat dan Tergugat I adalah berdasarkan pada Akta Pembiayaan Murabahah Nomor 14 Tanggal 31 Maret 2022 yang diibuat dihadapan Tergugat II dan berikut akad turunannya yang dimana seluruh akad tersebut merupakan akad pembiayaan yang berlandaskan pada prinsip syariah yang merupakan ruang lingkup ekonomi syariah. Selain itu dalam Akta Pembiayaan Murabahah Nomor 14 Tanggal 31 Maret 2022 yang dibuat dihadapan Tergugat II, telah diatur mengenai keadaan wanprestasi, akibat adanya tunggakan termasuk upaya pengosongan objek agunan, merupakan hal yang telah diatur sebagaimana syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad yaitu pada Pasal 25 disebutkan hukum yang berlaku dan penyelesaian perselisihan dalam syarat-syarat umum pembiayaan yang merupakan satu kesatuan dari Akta Pembiayaan Murabahah Nomor 14 Tanggal 31 Maret 2022 yang dibuat dihadapan Tergugat II, para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan di Pengadilan Agama, oleh karena itu menurut Tergugat I, Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang secara absolute untuk memeriksa, dan memutus perkara *a quo* dan menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;*

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat mengajukan tanggapan yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong berwenang mengadili gugatan *a quo* berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat 3 HIR yang berbunyi: "...atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu". Menurut Penggugat, objek sengketa dalam perkara ini adalah suatu benda tak bergerak yaitu sebidang tanah beserta bangunan di atasnya seluas 72 m² yang terletak di Perumahan Roos Residence Emerald Blok A, Nomor 8, RT 007, RW 001, Desa Pondok Rajek, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor dikenal dengan Sertipikat Hak

Halaman 16 dari 20 Putusan Nomor 340/Pdt.G/2023/PN Cbi

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

Milik Nomor 8664/Pondok Rajek dan oleh karena objek sengketa benda tak bergerak itu terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Cibinong, maka wewenang untuk mengadili perkara keperdataan tentang objek perkara tersebut ada pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong;

Menimbang, bahwa selain itu menurut Penggugat, ketentuan Pasal 49 Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama tidak dibenarkan, oleh karena pokok sengketa dalam perkara ini tidak terlepas dari masalah kepemilikan objek sengketa sebagaimana tersebut di atas sebab Tergugat I dengan berbagai Upaya dan dalil-dalilnya selama ini pada pokoknya ingin mengambil alih kepemilikan atas objek sengketa. Ketentuan Pasal 50 Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama secara jelas menyatakan dalam hal terjadi sengketa hak milik atau sengketa lain dalam perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, khusus mengenai objek sengketa tersebut harus diputus dahulu oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili (kompetensi *absolut*), maka berdasarkan Pasal 136 HIR, pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut sebagaimana uraian pertimbangan Majelis Hakim di bawah ini;

Menimbang, dalam posita gugatannya Penggugat menyatakan bahwa Penggugat dan Tergugat I telah menandatangani Akta Pembiayaan Murabahah Nomor 14, dihadapan Notaris Maryanti Tirtowijoyo, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor. Akta *a quo* mengatur pembiayaan pembelian sebidang tanah beserta bangunan di atasnya seluas 72 meter per segi yang terletak di Perumahan Roos Residence Emerld Blok A Nomor 8, RT 007 RW 001, Desa Pondok Rajek, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 8664/Pondok Rajek, selanjutnya disebut obyek sengketa seharga Rp1.245.000.000,00 (satu miliar dua ratus empat puluh lima juta rupiah. Selain akta pembiayaan murabahah *a quo*, Penggugat dan Tergugat I juga telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 31/2022 yang dibuat oleh Maryanti Tirtowijoyo, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor. Dalam posita gugatannya, Penggugat juga mengakui awalnya melunasi angsuran hutangnya kepada Tergugat, namun sejak Februari 2023, Penggugat mengalami kesulitan keuangan sehingga terjadi tunggakan angsuran hutang kepada Tergugat I;

Halaman 17 dari 20 Putusan Nomor 340/Pdt.G/2023/PN Cbi

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, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat berkaitan dengan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dalam Akta Pembiayaan Murabahah Nomor 14 Tanggal 31 Maret 2022 yang dibuat dihadapan Tergugat II termasuk akad-akad turunannya yang menjadi perjanjian *accessoir* berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 31 tanggal 9 November 2022 yang dibuat dihadapan Tergugat II, maka hubungan hukum yang terjalin antara Penggugat dan Tergugat I adalah berdasarkan pada Akta Pembiayaan Murabahah Nomor 14 Tanggal 31 Maret 2022 yang diibuat dihadapan Tergugat II dan berikut akad turunannya yang dimana seluruh akad tersebut merupakan akad pembiayaan yang berlandaskan pada prinsip syariah yang merupakan ruang lingkup ekonomi syariah. Selain itu dalam Akta Pembiayaan Murabahah Nomor 14 tanggal 31 Maret 2022 yang dibuat dihadapan Tergugat II, telah diatur mengenai keadaan wanprestasi, akibat adanya tunggakan termasuk upaya pengosongan objek agunan, merupakan hal yang telah diatur sebagaimana syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad yaitu pada Pasal 25 disebutkan hukum yang berlaku dan penyelesaian perselisihan dalam syarat-syarat umum pembiayaan yang merupakan satu kesatuan dari Akta Pembiayaan Murabahah Nomor 14 Tanggal 31 Maret 2022 yang dibuat dihadapan Tergugat II, para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan di Pengadilan Agama;

Menimbang, secara jelas dan tidak dibantah oleh para pihak bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah berdasarkan Akta Pembiayaan Murabahah Nomor 14 tanggal 31 Maret 2022 yang dibuat dihadapan Tergugat II termasuk akad turunannya tentang jaminan hutang Penggugat yang diikat dengan hak tanggungan sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 31 Tanggal 9 November 2022. Hubungan hukum tersebut dalam rangka pembiayaan pembelian sebidang tanah beserta bangunan di atasnya seluas 72 meter per segi yang terletak di Perumahan Roos Residence Emerld Blok A Nomor 8, RT 007 RW 001, Desa Pondok Rajek, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 8664/Pondok Rajek. Dalam hal ini Penggugat adalah debitor dan Tergugat I selaku kreditor dan dalam posita gugatannya, Penggugat mengakui menunggak pembayarannya kepada Tergugat I. Akad Pembiayaan Murabahah merupakan akad pembiayaan yang berlandaskan pada prinsip syariah yang merupakan ruang lingkup ekonomi syariah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat dalil Penggugat dalam repliknya yang menyatakan bahwa pokok sengketa dalam

Halaman 18 dari 20 Putusan Nomor 340/Pdt.G/2023/PN Cbi

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)



perkara *a quo* merupakan **sengketa kepemilikan** atas objek jaminan yang diikat dengan hak tanggungan sehingga perkara *a quo* tunduk kepada peradilan umum sebagaimana ketentuan Pasal 50 Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama adalah dalil yang tidak dapat dibenarkan sebab berdasarkan ketentuan Pasal 49 Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama menyebutkan "*Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: ...perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah*"; dan ekonomi syari'ah adalah *perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, antara lain meliputi: bank syari'ah, dst.*, selain itu penyelesaian sengketa ekonomi syariah secara hukum setelah Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 menjadi kompetensi absolut Peradilan Agama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I tentang kompetensi absolut beralasan untuk dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara dalam gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp331.000,00 (tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Selasa, tanggal 23 April 2024, oleh kami, Emi Tri Rahayu, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Siti Suryani Hasanah, S.H., M.H. dan Ariani Ambarwulan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 340/Pdt.G/2023/PN Cbi tanggal 27



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 24 April 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Frida Apriani, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri oleh Tergugat II dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Siti Suryani Hasanah, S.H., M.H.

Emi Tri Rahayu, S.H., M.H.

Ttd.

Ariani Ambarwulan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Frida Apriani, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00
2. Pemberkasan/ATK	:	Rp75.000,00
3. Panggilan	:	Rp166.000,00
4. PNBPN Panggilan	:	Rp40.000,00
5. Materai	:	Rp10.000,00
6. Redaksi	:	Rp10.000,00 +
Jumlah	:	Rp311.000,00;
(tiga ratus sebelas ribu)		