

PUTUSAN

Nomor 1903/Pdt.G/2017/PA Badg.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara tertentu pada tingkat pertama, dalam sidang majelis telah menjatuhkan putusan perkara Ekonomi Syar'ah antara :

1. **SUHAYA WONDO**, umur 44 tahun, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, alamat di Jl. Binong Jati No. 73, RT. 005, RW. 004, Kelurahan Binong, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;
2. **SITI SUPARTIKA**, umur 41 tahun, agama Islam, pekerjaan mengurus rumah tangga, alamat di Jl. Binong Jati No. 73, RT. 005, RW. 004, Kelurahan Binong, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;

Bahwa Penggugat I dan Penggugat II secara bersama-sama disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**, selanjutnya telah memberikan kuasa kepada **DR. NANANG SOLIHIN, SH., MH.** dan **POPY MELANI SITORUS, SH.**, Keduanya advokat pada Kantor Hukum Nanang Solihin, SH. & Rekan beralamat di Jl. Edang Suwanda No. 3, Cimuncang Atas, Kp. Pasirhonje, RT. 01, RW. 14, Kelurahan Padasuka, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung, sekarang beralamat kantor di Jalan Terusan Cimuncang No. 20 RT. 01/13, Kelurahan Pasirlayung, Kecamatan Cibeunying Kidul, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 April 2017;

melawan

1. **PT. BANK JABAR-BANTEN SYARIAH PUSAT BANDUNG Cq BANK JABAR-BANTEN SYARIAH CABANG BANDUNG PELAJAR PEJUANG**, berkedudukan di Jl. Pelajar Pejuang 45 No. 54, Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **YAYAN SUTARNA, SH., MH., BUCE MULYADI, SH.**, dan **POPPY YULIARTI, SH., MH.**, kesemuanya Advokat dari Kantor Hukum YAYAN SUTARNA, SH., MH. dan Rekan, beralamat kantor di Jalan Lombok Belakang No. 6 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Junin 2017, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KANTOR WILAYAH DJKN JAWA BARAT Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BANDUNG**, berkedudukan di Gedung N Lt. III, Gedung Kuangan Negara, Jl. Asia Afrika No. 114, Kota Bandung, diwakili oleh **ROFII EDY PURNOMO, SH.**, Kepala KPKNL Bandung dan kawan-kawan yang ditunjuk sebagai kuasa oleh Menteri Keuangan RI, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Mei 2017, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Para Penggugat dan Para Tergugat di depan sidang;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatan yang ditandatangani oleh kuasa hukumnya tersebut tertanggal 17 April 2017, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bandung dengan register nomor 1903/Pdt.G/2017/PA Badg., tanggal 26 April 2017, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada awalnya Penggugat I mengajukan Surat Permohonan Pembiayaan Pemilikan Rumah kepada Tergugat I yang kemudian Tergugat I telah mengatakan persetujuannya untuk memberikan Pembiayaan Murabahah kepada Penggugat I sebagaimana tertuang pada Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP4) Nomor:642/ MKT/S-BDG/2012 tanggal 14 Desember 2012 yang ditindaklanjuti dengan membuat dan menandatangani Akta Pembiayaan Murabahah No. 38 tertanggal 16 Januari 2013 dengan persetujuan istri Penggugat I yaitu Penggugat II yang dibuat dihadapan Hilman Gunawan Notaris di Bandung;
2. Bahwa baik dalam SP4 maupun dalam Akta Pembiayaan Murabahah No. 38 pada pokoknya telah disepakati dengan ijab-qabul sebagai berikut yaitu prinsip pembiayaan bersifat Murabahah untuk pembiayaan pembelian rumah Tinggal SHM No. 3706/binongjati dengan harga pokok Rp. 1.400.000.000,00 dengan menyetor dana sendiri nasabah (Penggugat I) Rp. 450.000.000,00 dan plafon yang diberikan Rp 950.000.00,00 dengan Margin Rp.1.561.478.268,00 dengan harga jual Bank Rp 2.961.478.268,00 dengan piutang Rp. 2.511.478268,00 dan biaya administrasi Rp. 19.000.000,00 serta cicilan setiap bulan sebesar Rp. 13.952.657,00 dalam jangka waktu 180 bulan yaitu sejak tanggal 16 Januari 2013 sampai tanggal 16 Januari 2029, yang selanjutnya dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 22/2013 tanggal 29 Januari 2013 yang dibuat oleh dan dahadapan Hilman Gunawan Notaris di Bandung yang diletakan dalam Sertifikat Hak Tanggungan No. 6222/2013 tanggal 28 Mei 2013;
3. Bahwa kemudian Para Penggugat membayar setiap bulannya yaitu pengembalian pokok dan keuntungan pihak Tergugat I sebesar Rp. 13.952.657,00, bahwa pada tanggal 27 November 2014 pihak Tergugat I mengirim Surat kepada Penggugat I untuk mengklarifikasi sehubungan dengan audit atas laporan keuangan untuk tahun terakhir tanggal 31 Desember 2014 saldo utang per 30 September 2014 sebesar Rp. 2.232.425.128, bahwa pada tanggal 28 Januari 2015 Penggugat I mengajukan Surat Permohonan Restrukturisasi Pembiayaan dengan

memohon keringanan pembayaran KPR pembiayaan menjadi sebesar Rp. 950.000.000,00 kepada Tergugat I karena kondisi ekonomi usaha rajut Para Penggugat sedang mengalami penurunan dalam penjualan hasil produksi rajut dan suku cadang konveksi;

4. Bahwa kemudian terhadap adanya kesulitan perekonomian Para Penggugat tersebut bukannya ditanggapi dengan baik oleh Tergugat I dan diberikan jalan keluar serta cara penyelesaian yang baik agar Para Penggugat tetap mampu menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, akan tetapi Tergugat I malah mengeluarkan Surat Peringatan Pertama Nomor: 561/S-BDG/MKT/2015 tanggal 09 Juni 2015 agar Penggugat I segera menyelesaikan kewajibannya paling lambat pada tanggal 22 Juni 2015 dengan posisi pembiayaan Tergugat I per tanggal 09 Juni 2015 adalah Saldo Pokok Rp. 915.650.845,00, dan Saldo Margin/Bagi hasil Rp. 1.274.916.312,00 dengan jumlah Rp. 2.190.567.157,00 serta Tunggakan Pokok Rp. 60.807.739,00,- dengan jumlah tunggakan Rp. 69.763.285,00,-;
5. Bahwa oleh karena kondisi ekonomi usaha rajut Para Penggugat terus mengalami penurunan dalam penjualan hasil produksi rajut dan suku cadang konveksi sehingga keuntungan yang diperoleh Para Penggugat juga terus menurun, namun Pihak Tergugat I tidak memberikan solusi terutama tentang besarnya kewajiban Para Penggugat terhadap Tergugat I yang harus disesuaikan dengan penurunan keuntungan dari hasil usaha Para Penggugat, sehingga terhadap Surat Peringatan Pertama tersebut Para Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I;
6. Bahwa selanjutnya Tergugat I mengeluarkan Surat Peringatan ke II Nomor:712/S-BDG/MK/2015 tanggal 6 Agustus 2015 yang pada pokoknya kewajiban Penggugat I harus segera diselesaikan paling lambat tanggal 15 Agustus 2015, jika tidak akan diselesaikan melalui lelang agunan dengan posisi pembiayaan per 3 Agustus 2015 sebagai berikut: Tunggakan sampai dengan Juli Rp. 97.625.986, ditambah angsuran Agustus Rp. 13.952.657 jumlah Rp. 111.578.643,-, kemudian diteruskan dengan Surat Penegasan Nomor: 826/S-BDG/MKT/2015 tanggal 02 September 2015 dan Surat Penegasan Nomor: 011/S-RM/PP/2015 tanggal 01 Oktober 2015 yang

pada pokoknya apabila sampai tanggal 15 Oktober 2015 pembiayaan tersebut belum diselesaikan oleh Penggugat I, maka akan diselesaikan melalui penjualan agunan ataupun dilimpahkan melalui Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) Kota Bandung;

7. Bahwa terhadap Surat Peringatan ke II dan Surat-Surat Penegasan sebagai mana dalam point 6 tersebut di atas, Para Penggugat merasa khawatir agunannya dilelang dan usaha Para Penggugat semakin terpuruk sehingga waktu itu Penggugat II mendatangi Kantor Tergugat I dan bermaksud untuk menyelesaikan tunggakannya dengan menyetorkan melalui rekening, namun oleh petugas bank BJB dari pihak Tergugat I memberitahukan agar pembayarannya dilakukan secara tunai dengan menitipkan kepada pihak Bank (Tergugat I), karena percaya terhadap pihak bank, kemudian Penggugat II menyetor uang untuk kewajiban penyelesaian tunggakan Penggugat I sebesar Rp. 213.000.000,- sesuai dengan bukti Tanda Penyerahan /Penerimaan tanggal 09-10-2015 yang diterima oleh petugas bank BJB bernama Jefrizal;
8. Bahwa walaupun Para Penggugat sudah beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya dengan menyetorkan secara tunai kepada pihak Tergugat I, kemudian Para Penggugat merasa kaget karena ada lagi surat Panggilan Penyelesaian Tunggakan Nomor: 721/S-001/PPP/2016 tanggal 27 Oktober 2016, dan ada lagi Surat Peringatan I Nomor: 077/S-RM/PP/2016 tanggal 26 April 2016, Surat Peringatan II Nomor: 381/S-RM/PP/2016 tanggal 27 Mei 2016, Surat Peringatan III Nomor: 389/S-RM/PP/2016, tanggal 07 Juni 2016, dengan ditetapkan hari dan tanggal lelang oleh Tergugat II Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung Nomor: S-109/WKN.8/KNL.0105/2017 tanggal 08 Februari 2017 dan selanjutnya Tergugat I mengirimkan Surat Pemberitahuan Penetapan Hari dan tanggal Lelang kepada Penggugat I Nomor : 0111/S.001/PPP/2017 tanggal 16 Februari 2017, bahwa dengan adanya hal tersebut kemudian Penggugat I mengirim surat kepada Tergugat I pada tanggal 13 Maret 2017 perihal Permohonan Pembayaran Pinjaman yang pada pokoknya mengenai adanya kesanggupan membayar

minimal Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap bulan dimulai sejak Maret 2017, akan tetapi terhadap permohonan tersebut tidak disetujui oleh Tergugat I dengan surat nomor 0141/S-001/PPP/2017 tanggal 14 Maret 2017 sekaligus dalam surat tersebut menginformasikan pelaksanaan lelang pada hari Kamis 23 Maret 2017 kepada Penggugat I dan Surat Informasi Lelang II Nomor: 197/S-001/PPP/207 tanggal 31 Maret 2017 yang dilaksanakan Pelelang pada hari Senin, 10 April 2017 di kantor Tergugat II Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung yaitu lelang terhadap agunan rumah dan bangunan SHM No. 3205, terletak di Jl. Binong Jati No. 135, Kel. Binong, Kec. Batununggal Kota Bandung;

9. Bahwa prosedur dan cara-cara administrasi yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana tersebut dalam uraian di atas adalah tidak memenuhi asas dan aturan perbankan syariah yang baik, begitu pula pihak Bank Syariah (Tergugat I) tidak memberikan penyelesaian atau solusi yang baik dalam keseimbangan bagi Para Penggugat untuk memberikan bagi hasil (Nisbah)/Profit sharing kepada Tergugat I sesuai dengan perkembangan keuntungan dari usaha Para Penggugat, tidak bersifat membina dan pihak Tergugat I hanya terpaku kepada Akad semula tidak berdasarkan kenyataan dan fakta yang ada dari hasil usaha yang dialami Para Penggugat, serta tidak ada kesempatan untuk memberikan Restrukturisasi Pembayaran atau penjadwalan kembali pembayaran pinjaman, kendatipun juga telah ada itikad baik dari Para Penggugat yang telah melakukan kewajiban pembayaran sebesar Rp 213.000.000,- sesuai dengan bukti Tanda Penyerahan /Penerimaan tanggal 09-10-2015 yang diterima oleh petugas bank BJB bernama Jefrizal;
10. Bahwa oleh karena itu sangat wajar dan adil apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Kls. I Bandung untuk memutuskan dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk mengadakan dan memberikan restrukturisasi pembiayaan atau penjadwalan pembayaran pembiayaan sebagaimana adanya permohonan Penggugat I yang terakhir pada tanggal 13 Maret 2017 sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap bulan terhitung mulai Maret 2017 dengan melakukan Adendum terhadap Akta Pembiayaan

Murabahah No. 38 tertanggal 16-01-2013 yang dibuat dihadapan Hilman Gunawan Notaris di Bandung;

11. Bahwa untuk itu Majelis Hakim Pengadilan Agama Kls. I A Bandung dapat pula memerintahkan kepada Tergugat I untuk membatalkan dan mencabut surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan Nomor: 003/S-RM/PP/2016 tanggal 16 Januari 2017 yang telah diajukan kepada Tergugat II dengan memerintahkan pula kepada Tergugat II untuk membatalkan Penetapan Lelang Nomor: S-109/WKN.8/KNL.0105/2017 tanggal 8 Februari 2017 yang diterbitkan Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung);
12. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan buki-bukti yang otentik dan karenanya telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, sehingga gugatan ini patut untuk dikabulkan dalam putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) walaupun Para Tergugat mengajukan verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
13. Bahwa gugatan Para Penggugat telah cukup beralasan dan berdasarkan hukum, untuk itu mohon pula kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Kls. IA Bandung untuk mempertimbangkan, memberi putusan, dengan mengabulkan gugatan serta membebaskan kepada ParaTergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Agama Kls. IA Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk melakukan restrukturisasi atau penjadwalan pembayaran pembiayaan sebagaimana adanya permohonanan Penggugat I yang terakhir pada tanggal 13 Maret 2017 sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap bulan terhitung mulai Maret 2017 dengan melakukan Adendum terhadap Akta Pembiayaan Murabahah

No. 38 tertanggal 16 Januari 2013 yang dibuat dihadapan Hilman Gunawan Notaris di Bandung;

3. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk membatalkan dan mencabut surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan Nomor: 003/S-RM/PP/2016 tanggal 16 Januari 2017 terhadap Hak Tanggungan rumah dan bangunan SHM No. 3205, terletak di Jl. Binong Jati No. 135, Kel. Binong, Kec. Batununggal Kota Bandung;
4. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk membatalkan Penetapan Lelang Nomor: S-109/WKN.8/KNL.0105/2017 tanggal 8 Februari 2017 tersebut;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) walaupun Para Tergugat mengajukan verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya dalam perkara ini

Subsidaire :

Apabila Pengadilan Agama Kelas I A Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Para pihak telah datang menghadap dengan diwakili oleh kuasanya masing-masing tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah ditempuh proses mediasi oleh mediator dari unsur hakim Pengadilan Agama Bandung atas nama Dr. H. KAMALUDIN, MH., akan tetapi berdasarkan laporan mediator tersebut tanggal 21 Juli 2017 bahwa proses mediasi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena proses mediasi tidak berhasil, maka persidangan dilanjutkan dengan memeriksa pokok perkara, dan setelah gugatan dibacakan pihak Para Penggugat menyatakan tetap mempertahankan gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Para Tergugat telah menyampaikan jawaban tertulis sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat untuk seluruhnya, terkecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;
2. Bahwa benar nasabah atas nama SUHAYA WONDO adalah nasabah pembiayaan pada PT. BANK JABAR BANTEN SYARIAH cabang Pelajar Pejuang yang mendapatkan fasilitas pembiayaan sebagaimana dalam akta pembiayaan Murabahah Nomor 38 tanggal 16 Januari 2013 yang dibuat dihadapan HILMAN GUNAWAN, Notaris di Kota Bandung, dengan pokok ketentuan sebagai berikut :
 - a. Jenis Pembiayaan : Murabahah Konsumsi
 - b. Tujuan : Pembelian rumah
 - c. Harga Beli : Rp. 1.400.000.000,-
 - d. Margin : Rp. 1.561.478.268,-
 - e. Harga Jual : Rp. 2.961.478.268,-
 - f. Uang Muka : Rp. 450.000.000,-
 - g. Piutang Ishtishna : Rp. 2.511.478.268,-
 - h. Pembiayaan Bank : Rp. 950.000.000,-
 - i. Jangka Waktu : 180 Bulan (15 Tahun)
 - j. Spesifikasi Barang : Tanah dan bangunan di atas SHM No. 3706/ Binongjati atas nama ALEN RIKA yang mana telah di balik nama menjadi SUHAYA WONDO
 - k. Waktu penyerahan : 16 Januari 2013
 - l. Cara Penarikan : Sekaligus dan pada hari yang sama langsung di transfer ke rekening penjual/ dipindahbukukan/ dibayarkan tunai di hadapan Notaris rekanan Bank dan petugas Bank;
 - m. Cara Pengembalian : diangsur Rp. 13.952.657,- / bulan
 - n. Agunan : Sebidang tanah darat seluas 482 M2 dan bangunan seluas 206 M2 sesuai dengan SHM Nomor 3205 atas nama SUHAYA WONDO yang terletak di Jl. Binongjati No. 135 RT. 01 RW. 06 Kelurahan Binong, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung dengan nilai pasar sebesar Rp. 1.860.740.000,- dan nilai likuidasi sebesar Rp. 1.302.518.000,- sesuai hasil taksasi Eksternal Nomor

8/KJPP_FA&R.BDG/ATB/BJBS/1/2017 tertanggal 16 Januari 2017 yang dikeluarkan oleh KJPP Firman Azis & Rekan;

- o. BiayaAdministrasi : Rp. 19.000.000,-
 - p. Akad : Notariil
 - q. Pengikatan : APHT
 - r. Asuransi : kebakaran bangunan rumah pada perusahaan asuransi yang ditunjuk bank dengan syarat banker clause Bank BJB Syariah Cabang Bandung;
3. Bahwa pada awalnya, nasabah (PENGGUGAT I) lancer membayarkan kewajiban pembayaran angsuran sejak bulan Januari 2013 sampai dengan Desember 2014, sedangkan sejak bulan Januari 2015 Penggugat I mulai tersendat melakukan pembayaran kewajiban sehingga pada akhirnya sejak bulan Mei 2016, Penggugat I benar-benar berhenti membayar kewajiban kepada bank;
 4. Bahwa, Penggugat I tidak mampu untuk melakukan pembayaran lagi dikarenakan usaha Penggugat I yang terus menurun dan piutang usaha yang tidak dapat tertagih oleh Penggugat I bahkan ada beberapa nasabah rajut Penggugat I yang tidak bias lagi membayar sampai menggadaikan mesin rajutnya kepada Penggugat I;
 5. Bahwa menjawab dalil gugatan Penggugat I No. 7, pada bulan Oktober 2015 Penggugat I menjual salah satu asset yaitu rumah dengan harga Rp. 300.000.000,- yang mana dana sebesar Rp. 87.000.000,- digunakan untuk melunasi pembiayaan mitra Emas karena emas sebagian tersebut merupakan warisan dari mertua Penggugat I sedangkan sisanya sebesar Rp. 213.000.000,- diserahkan kepada Pegawai Tergugat I yang nama Jefrizal pada tanggal 09 Oktober 2015;
 6. Setelah Petugas Jefrizal tersebut digantikan oleh Petugas baru, berdasarkan laporan dari petugas lapangan yang baru bahwa Penggugat I tidak kooperatif dan Tergugat I merasa bahwa Penggugat I tidak dapat memenuhi kewajibannya sehingga akhirnyaTergugat I mengambil langkah melaksanakan lelang agunan dimana Penggugat I sendiri telah diberi Surat Peringatan I tertanggal 26 April 2016, Surat Peringatan kedua tertanggal 27

Mei 2017 dan Surat Peringatan Ketiga tertanggal 07 Juni 2016 yang mana telah ditetapkan juga lelangnya;

7. Bahwa menjawab dalil gugatan Penggugat I Nomor 10, pada tanggal 13 Maret 2017 Penggugat I memohon kepada Tergugat I untuk dapat melakukan pembayaran kewajiban angsuran sebesar Rp. 1.000.000,- perbulan sampai dengan pembiayaan tersebut lunas, namun dengan tegas Tergugat I tidak dapat mengabulkan permohonan dari Penggugat karena apabila dengan angsuran Rp. 1.000.000,- perbulan maka paling cepat tunggakan Penggugat lunas selama 850 bulan atau kurang lebih 71 Tahun dan hal tersebut sangat tidak masuk akal;
8. Bahwa Tergugat I telah melakukan beberapa kali kunjungan dan terakhir ke lokasi usaha Penggugat I dimana lokasi usaha terlihat tempat rajut sepi, dan info dari Penggugat I banyak sekali piutang yang tidak tertagih sehingga menyebabkan usaha Penggugat I menjadi menurun dan PenggugatI saat ini tidak lagi menjadi Produsen melainkan menjadi distributor bahan dan produk rajutan di Binongjati sehingga usaha Penggugat I mulai membaik;
9. Bahwa sampai dengan saat ini Tergugat I masih membuka upaya musyawarah dengan Penggugat I;
10. Bahwa apabila tidak terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I maka lelang harus segera dilaksanakan;
11. Bahwa Tergugat I menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk selain dan selebihnya;

Berdasarkan uraian a quo di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

SUBSIDAIR :

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

Jawaban Tergugat II :

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

1. Bahwa berdasarkan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi: ”*Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual*”. Dengan demikian apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual dalam hal ini adalah PT. Bank bjb Syariah Cabang Bandung Pelajar Pejuang *in casu* Tergugat I .
2. Selain itu, PT Bank bjb Syariah Cabang Bandung Pelajar Pejuang *in casu* Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah membuat surat pernyataan tanggal 16 Januari 2017 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT Bank bjb Syariah Cabang Bandung Pelajar Pejuang menyatakan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan pidana yang diajukan oleh pihak manapun.
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Penjual / kreditur *in casu* Tergugat I. Sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil Para Penggugat yang berada diluar kewenangan Tergugat II.
3. Bahwa inti permasalahan dalam gugatan ini adalah mengenai:
 - a. Jumlah utang
 - b. Penjadwalan utang Penggugat
4. Bahwa yang menjadi objek perkara berupa :
 - *Sebidang tanah seluas 482 m2 berikut bangunan terletak Jl.Binong Jati No.135 Rt.01/06 Kel.Binong, Kec.Batununggal, Kota Bandung, sesuai SHM No.3205/Binong atas nama 1.Suhaya Wondo 2.Nyonya Siti Supartika.*
5. Tergugat II dengan tegas menolak gugatan penggugat dalam petitumnya nomor 11 halaman 7 dan posita nomor 3 halaman 8, dengan alasan bahwa berdasarkan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, berbunyi sebagai berikut: “ *Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan*”. Dengan demikian dalil Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.
6. Bahwa pelaksanaan lelang a quo merupakan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan atas permohonan dari Tergugat, sesuai dengan surat permohonan lelang Nomor : 003/S-RM/PP/2016 tanggal 16 Januari 2017
7. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:
“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

8. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, apabila Debitur cedera janji, Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan, guna pelunasan piutangnya berwenang untuk melelang objek jaminan (objek sengketa) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.
9. Bahwa permohonan lelang dari Tergugat I tersebut telah dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan sebagaimana yang diatur dalam PERDIRJEN Nomor 2/KN/2017, yaitu :
 - a. Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : 38 tanggal 16 Januari 2013 ;
 - b. Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor : 6222/2013 tanggal 20 Mei 2013;
 - c. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 22/2013 tanggal 29 Januari 2013;
 - d. Surat Pernyataan tanggal 16 Januari 2017 dari Tergugatn I, bahwa debitur/penggugat telah dinyatakan wanprestasi dan Tergugat I menjamin dan membebaskan Tergugat II terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan atas objek lelang;
 - e. Surat Keterangan Hutang tanggal 16 Januari 2017 dibuat oleh Tergugat I;
 - f. Surat Peringatan I Nomor : 077/S-RM/PP/2016 tanggal 26 April 2016, Surat Peringatan II Nomor : 381/S-RM/PP/2016 tanggal 27 Mei 2016 dan Surat Peringatan III Nomor : 389/S-RM/PP/2016 tanggal 07 Juni 2016 dari Tergugat I, dan Surat Penegasan Nomor: 632/ S-RM/PP/2016 tanggal 23 Agustus 2016.
10. Bahwa karena permohonan lelang tersebut telah memenuhi dokumen yang dipersyaratkan, maka Tergugat II menetapkan Hari & Tanggal Lelang melalui surat Nomor : S-109/WKN.8/KNL.0105/2017 tanggal 08 Februari 2017. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 PMK 27/PMK.06/2016 yang berbunyi "*Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang*

sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.”

11. Bahwa terhadap rencana pelaksanaan lelang a quo telah diumumkan oleh Tergugat I melalui selebaran tanggal 22 Februari 2017 sebagai pengumuman lelang pertama dan pada surat kabar harian Galamedia tanggal 09 Maret 2017 sebagai pengumuman lelang kedua. Hal ini sesuai dengan Pasal 51 ayat (1) PMK 27/PMK.06/2016 yang berbunyi “*Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual*”.
12. Bahwa selain itu pula, Tergugat I telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang a quo kepada Penggugat sebagaimana dalam suratnya Nomor: 0111/S-0011/PPP/2017 tanggal 16 Februari 2017.
13. Bahwa pada pelaksanaan lelang tanggal 23 Maret 2017 terhadap objek perkara tidak ada yang mengajukan penawaran/belum laku terjual sehingga terhadap objek perkara belum terjadi peralihan hak kepada pihak manapun.
14. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Bandung didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staasblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staasblad 1930:85* jo. Keputusan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
15. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 menyatakan “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”.

16. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas terlihat pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap objek perkara telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 338/2017 tanggal 23 Maret 2017 sehingga telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan.
17. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Para Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

Menerima eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Pelaksanaan lelang tanggal 23 Maret 2017 dan surat Penetapan Lelang Nomor : S-109/WKN.8/KNL.0105/2017 tanggal 08 Februari 2017 beserta Risalah Lelang Nomor:338/2017 tanggal 23 Maret 2017 sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara;

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut Para Penggugat telah menyampaikan replik, dan atas replik Para Penggugat, Para

Tergugat telah menyampaikan duplik yang selengkapnya sebagaimana telah termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa sepanjang menyangkut eksepsi Tergugat II, Pengadilan telah mengadilinya secara tersendiri dan telah dijatuhkan Putusan Sela Nomor : 1903/Pdt.G/2017/PA Badg., tanggal 20 November 2017 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Tergugat II;
2. Menanggihkan perhitungan tentang biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP4) Nomor 642/MKT/S-BDG/2012 tertanggal 14 Desember 2012 yang dikeluarkan oleh Bank bjb Syariah cabang Bandung, yang menurut Penggugat aslinya berada di Tergugat I, (bukti P.1);
2. Fotokopi Akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 38 yang dibuat oleh dan dihadapan Hilman Gunawan, SH Notasi di Bandung tanggal 16-01-2013, yang menurut Penggugat aslinya berada di Tergugat I, (tanda bukti P.2);
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 6222/2013 dari Akta Pemberian Hak Tanggungan No.22/2013 yang dibuat di hadapan Hilman Gunawan, SH Notasi di Bandung, yang menurut Penggugat aslinya berada di Tergugat I, (bukti P.3);
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 3205/Kel. Binong sudah tercatat atas nama PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Syariah, yang menurut Penggugat aslinya berada di Tergugat I, (bukti P.4);
5. Fotokopi Surat Izin Walikota Bandung Nomor : 503.648.1/S1-0106 Disbang/2005 tentang Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Dinas Bangunan Pemerintah Kota Bandung tanggal 11 Januari 2005, yang menurut Penggugat aslinya berada di Tergugat I, (bukti P.5);
6. Fotokopi Surat Bank BJB Syariah tanggal 27 November 2014 yang ditujukan kepada Suhaya Wondo, lalu oleh Ketua Majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya, (bukti P.6);

7. Fotokopi surat Permohonan Restrukturisasi Pembiayaan yang dibuat oleh Suhaya Wondo tertanggal 28 Januari 2015, (bukti P.7);
8. Fotokopi Surat Peringatan Nomor 561/S-BDG/MKT/2015 tertanggal 9 Juni 2015 yang dikeluarkan oleh Bank bjb Syariah Cabang Pelajar Pejuang, (bukti P.8);
9. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor 712/S-BDG/MKT/2015 tertanggal 6 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh Bank bjb Syariah Cabang Pelajar Pejuang, (bukti P.9);
10. Fotokopi Surat Penegasan Nomor 826/S-BDG/MKT/2015 tertanggal 2 September 2015 yang dikeluarkan oleh Bank bjb Syariah Cabang Pelajar Pejuang, lalu oleh Ketua Majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya, (bukti P.10);
11. Fotokopi Surat Penegasan Nomor 011/S-RM/PP/2015 tertanggal 1 Oktober 2015 yang dikeluarkan oleh Bank bjb Syariah Cabang Pelajar Pejuang, (bukti P.11);
12. Fotokopi Permohonan pembayaran pokok pinjaman tertanggal 12 Oktober 2015 ,yang dibuat oleh Suhaya Wondo, lalu oleh Ketua Majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya, (bukti P.12);
13. Fotokopi Tanda Penyerahan/Penerimaan tertanggal 9 Oktober 2015 dari Bp Suhaya Wondo/Siti Supartika untuk titipan penyelesaian tunggakan sebesar Rp. 213.000.000,- lalu oleh Ketua Majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya, (bukti P.13);
14. Fotokopi Surat Bank BJB Syariah tanggal 27 November 2015, lalu oleh Ketua Majelis dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya, (bukti P.14);
15. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 077/S-RM/PP/2016 tertanggal 26 April 2016 yang dikeluarkan oleh Bank BJB Syariah Cabang Pelajar Pejuang, (bukti P.15);
16. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor 381/S-RM/PP/2016 tertanggal 27 Mei 2016 yang dikeluarkan oleh Bank BJB Syariah Cabang Pelajar Pejuang, (P.16);

17. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 389/S-RM/PP/2016 tertanggal 7 Juni 2016 yang dikeluarkan oleh Bank BJB Syariah Cabang Pelajar Pejuang, (bukti P.17);
18. Fotokopi Surat Panggilan Penyelesaian Tunggakan Nomor 721/S-001/PPP/2016 tertanggal 27 Oktober 2016 yang dikeluarkan oleh Bank BJB Syariah Cabang Pelajar Pejuang, (P.18);
19. Fotokopi Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor S-109/WKN.8/KNL.0105/2017 tertanggal 8 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh KPKNL Kota Bandung, yang menurut Penggugat aslinya berada di Tergugat II, (tanda bukti P.19);
20. Fotokopi Surat Pemberitahuan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor 0111/S-001/PPP/2017 tertanggal 16 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Bank BJB Syariah Cabang Pelajar Pejuang, (bukti P.20);
21. Fotokopi Surat Pembayaran Pinjaman tertanggal 13 Maret 2017, (bukti P.21);
22. Fotokopi Permohonan Pembayaran Pinjaman Nomor 0141/S-001/PPP/2017 tertanggal 14 Maret 2017, yang dikeluarkan oleh Bank BJB Syariah Cabang Pelajar Pejuang, (P.22);
23. Fotokopi Informasi Lelang II Nomor 197/S-001/PPP/2017 tertanggal 31 Maret 2017, yang dikeluarkan oleh Bank JBJ Syariah Cabang Pelajar Pejuang, (bukti P.23);

Menimbang, bahwa tentang fotokopi bukti surat produk P.1 sampai dengan P.4 telah dicocokkan dengan aslinya yang ditunjukkan oleh Tergugat I dan ternyata cocok, bukti P.5 baik Penggugat maupun Tergugat I hanya menunjukkan fotokopinya, fotokopi bukti surat produk P.6 sampai dengan P.18 dan bukti P.20 sampai dengan bukti P.23 telah dicocokkan dengan aslinya dan ditunjukkan oleh Penggugat dan ternyata cocok. Adapun bukti surat produk P.19, tidak bisa dicocokkan dengan aslinya namun diakui oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Satu bundel fotokopi Berita Acara Pertemuan antara Bpk Suhaya Wondo dengan Bank Jabar Syariah Cabang Bandung Pelajar Pejuang dan, (bukti TI.1);
2. Kopi dari kopi Surat Peringatan I Nomor 646/S-BDG/MKT/2015 tertanggal 6 Juli 2015 yang ditujukan kepada Suhaya Wondo, dan menurut Tergugat I asli surat ada di Penggugat, (bukti TI.2);
3. Fotokopi Surat Penyelesaian Tunggakan Nomor 075/S-RM/PP/2016 tertanggal 22 Maret 2016 yang ditujukan kepada Suhaya Wondo, (bukti TI.3);
4. Fotokopi Surat Penegasan Nomor 632/S-RM/PP/2016 tertanggal 23 Agustus 2016 yang ditujukan kepada Suhaya Wondo, (bukti TI.4);
5. Fotokopi Printout Rekening Koran atas nama Suhaya Wondo untuk periode 01/07/2014 s.d 12/07/2017, (bukti TI.5);
6. *Print out* rekening koran No. 0010201025581 atas nama Suhaya Wondo CV Damar Suci tanggal transaksi selama bulan Oktober 2015, (bukti T1.6);
7. *Print out* rekening koran No. 00103011002018 atas nama Siti Supartika tanggal transaksi selama bulan Oktober 2015, (bukti T1.7);

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat produk TI.1, TI.3, TI.4 dan TI.5 telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, bukti TI.2 tidak dapat ditunjukkan aslinya namun tidak dibantah oleh Para Penggugat, sedangkan bukti surat TI.6 dan TI.7 merupakan asli *print out*,

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Permohonan Jadwal Lelang Hak Tanggungan dan Permohonan Pengantar SKPT an. Suhaya Wondo Nomor 003/S-RM/PP/2016 tertanggal 16 Januari 2017, (bukti TII.1);
2. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 16 Januari 2017 yang dikeluarkan oleh bank bjb syariah Cabang Bandung Pelajar Pejuang, (bukti TII.2);
3. Kopi dari kopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 22/2013, yang menurut Tergugat II, asli dokumen tersebut berada di Tergugat I, (bukti TII.3);
4. Fotokopi Surat Penetapan Hari dan Tanggal Sidang Nomor S-109/WKN.8/KNL.0105/2017 tertanggal 8 Februari 2017, (bukti TII.4);

5. Kopi dari kopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 129/SKPT.7.32.73/III/2017 tertanggal 7 Maret 2017, yang menurut Tergugat II, asli surat tersebut berada di Tergugat I, (bukti TII.5);
6. Kopi dari kopi Pemberitahuan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, yang menurut Tergugat II, asli surat tersebut berada di Tergugat I, (bukti TII.6);
7. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 22 Februari 2017 dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Syariah, Tbk, (bukti TII.7a);
8. Fotokopi Pengumuman kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 9 Maret 2017 melalui mass media/surat kabar, (bukti TII.7b);
9. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 338/2017, (bukti TII.8);

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat produk TII.1, TII.2, TII.4, TII.7a, TII.7b dan TII.8 telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, sedangkan bukti TII.3, TII.5 dan bukti TII.6 tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, namun tidak dibantah oleh Para Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa para pihak telah menyampaikan kesimpulannya secara tertulis sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa dengan telah disampaikannya kesimpulan oleh para pihak maka pemeriksaan perkara ini telah selesai, selanjutnya Majelis Hakim telah bermusyawarah dan sepakat untuk menjatuhkan putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan sela ini cukup ditunjuk hal-hal sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan diajukannya gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang terlebih dahulu, mengambil alih seluruh pertimbangan hukum dan amar Putusan Sela Nomor 1903/Pdt.G/2017/PA Badg. tanggal 20 November 2017 dan dinyatakan menjadi bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa pokok gugatan perkara a quo adalah menyangkut terjadinya sengketa ekonomi syari'ah berkenaan dengan skema pembiayaan murabahah antara Para Penggugat sebagai pihak pembeli dan BJB Syari'ah Cabang Bandung Pelajar Pejuang sebagai pihak penjual yang menyediakan pembiayaan, dengan objek murabahah berupa rumah tinggal yang berlokasi di Jalan Binong Jati Nomor 135, RT. 01 RW. 06, Kelurahan Gumuruh (sekarang Binong), Kecamatan Batununggal, Kota Bandung;

Menimbang, Bahwa terjadinya akad murabahah tersebut diawali dengan diajukannya Surat Permohonan Pembiayaan Pemilikan Rumah oleh Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II selaku isterinya kepada Tergugat I yang disetujui oleh Tergugat I dalam bentuk Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP4) Nomor:642/ MKT/S-BDG/2012 tanggal 14 Desember 2012 yang ditindaklanjuti dengan membuat dan menandatangani Akta Pembiayaan Murabahah No. 38 tertanggal 16 Januari 2013 dengan persetujuan istri Penggugat I yaitu Penggugat II yang dibuat dihadapan Hilman Gunawan Notaris di Bandung. Bahwa dalam akad tersebut telah disepakati untuk pembiayaan pembelian rumah Tinggal SHM No. 3706/Binongjati dengan rincian pokok akad sebagai berikut :

- Harga pokok Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah);
- Margin/rih Rp. 1.561.478.268,- (satu milyar lima ratus enam puluh satu juta empat ratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus enam puluh delapan rupiah);
- Harga jual Rp. 2.961.478.268,- (dua milyar sembilan ratus enam puluh satu juta empat ratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus enam puluh delapan rupiah);
- Uang muka Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
- Pembiayaan bank Rp. 950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah);
- Piutang murabahah yang merupakan utang nasabah adalah nilai pembiayaan bank ditambah margin atau harga jual dikurangi uang muka sehingga berjumlah 2.511.478.268,- (dua milyar lima ratus sebelas juta empat ratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus enam puluh delapan rupiah);
- Jangka waktu pembiayaan selama 180 (seratus delapan puluh) bulan, dari tanggal 16 Januari 2013 sampai dengan tanggal 16 Januari 2028;

- Jumlah angsuran setiap bulan Rp. 13.952.665,- (tiga belas juta sembilan ratus lima puluh dua ribu enam ratus enam puluh lima rupiah);
- Untuk jaminan telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 22/2013 tanggal 29 Januari 2013 oleh dan dihadapan Hilman Gunawan Notaris di Bandung yang diletakan dalam Sertifikat Hak Tanggungan No. 6222/2013 tanggal 28 Mei 2013;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat mendalihkan hal-hal yang pokok-pokoknya sebagai berikut :

- Pada bulan Januari 2015 oleh karena kondisi usaha rajut Para Penggugat mengalami penurunan, maka Para Penggugat mengajukan surat permohonan restrukturisasi kepada Tergugat I dengan memohon keringanan pembiayaan KPR menjadi Rp. 950.000.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Tergugat I bukannya memberikan solusi, malah beberapa kali mengeluarkan surat peringatan agar Penggugat I segera menyelesaikan kewajibannya;
- Bahwa Pada tanggal 09 Oktober 2015, Penggugat I telah menyetor uang sejumlah Rp. 213.000.000,- (dua ratus tiga belas juta rupiah) untuk penyelesaian tunggakan Penggugat I, dibayarkan secara tunai dan diterima oleh petugas bank bernama Jefrizal;
- Bahwa sejak Penggugat I melakukan setoran tersebut, sejak bulan April 2016 secara berturut-turut Penggugat I menerima surat peringatan dari pihak Tergugat I untuk penyelesaian tunggakan, sampai pada proses untuk dilakukan pelelangan dengan melibatkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bandung (KPKNL/Tergugat II), yang terakhir dengan telah diterbitkannya Penetapan Lelang Nomor : S-109/WKN.8/KNL.0105/2017 tanggal 08 Februari 2017 oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam petitum gugatannya meminta kepada Pengadilan agar Memerintahkan kepada Tergugat I untuk melakukan restrukturisasi sebagaimana adanya permohonanan Penggugat I yang terakhir pada tanggal 13 Maret 2017 sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap bulan terhitung mulai Maret 2017 dengan melakukan Adendum terhadap Akta

Pembiayaan Murabahah No. 38 tertanggal 16 Januari 2013 yang dibuat dihadapan Hilman Gunawan Notaris di Bandung, memerintahkan kepada Tergugat I untuk membatalkan dan mencabut surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan Nomor: 003/S-RM/PP/2016 tanggal 16 Januari 2017 terhadap Hak Tanggungan rumah dan bangunan SHM No. 3205, terletak di Jl. Binong Jati No. 135, Kel. Binong, Kec. Batununggal Kota Bandung dan memerintahkan kepada Tergugat II untuk membatalkan Penetapan Lelang Nomor: S-109/WKN.8/KNL.0105/2017 tanggal 8 Februari 2017 tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya antara lain menyatakan :

- Bahwa Tergugat I membenarkan telah terjadi akad pembiayaan dengan skema murabahah antara Tergugat I (PT. Bank Jabar Banten Syariah Cabang Pelajar Pejuang dengan Penggugat I yang disetujui pula oleh Penggugat II sebagai isterinya, dengan nilai harga jual, margin, uang muka, pembiayaan bank, jangka waktu, spesifikasi barang, besar angsuran dan sebagainya sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat;
- Bahwa sejak bulan Januari 2015 Penggugat I mulai tersendat dalam pembayaran kewajiban angsurannya, bahkan sejak bulan Mei 2016, Penggugat I benar-benar berhenti membayar kewajibannya kepada bank (Tergugat I);
- Bahwa Tergugat I juga membenarkan pada tanggal 09 Oktober 2015 Penggugat I ada menyerahkan uang sejumlah Rp. 213.000.000,- (dua ratus tiga belas juta rupiah) kepada pegawai Tergugat I yang bernama Jefrizal;
- Bahwa berdasarkan laporan petugas bank yang menggantikan posisi Jefrizal, Penggugat I tidak kooperatif, sehingga Tergugat I merasa bahwa Penggugat I tidak dapat memenuhi kewajibannya, sehingga Tergugat I mengambil langkah melaksanakan lelang agunan;
- Bahwa permohonan Penggugat I untuk restrukturisasi dengan nilai angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), dengan tegas Tergugat I tidak dapat mengabulkan permohonan Penggugat I tersebut karena sangat tidak masuk akal;

- Bahwa sampai saat ini Tergugat I masih membuka upaya musyawarah dengan Penggugat I, namun apabila tidak terjadi kesepakatan maka lelang harus segera dilaksanakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil jawabannya itu Tergugat I meminta kepada Pengadilan untuk menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat seluruhnya;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah menyampaikan jawaban mengenai pokok perkara yang dapat disimpulkan sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan Para Penggugat posita point 11 tentang pembatalan lelang;
- Bahwa Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II telah dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan, oleh karena itu Tergugat II menetapkan hari dan tanggal lelang sesuai aturan yang berlaku;
- Bahwa pada pelaksanaan lelang tanggal 23 Maret 2017, terhadap objek perkara tidak ada yang mengajukan penawaran sehingga belum terjadi peralihan hak;
- Bahwa semua langkah-langkah yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku, sehingga Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil jawabannya itu Tergugat II meminta kepada Pengadilan agar menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat seluruhnya dan menyatakan pelaksanaan lelang tanggal 23 Maret 2017 dan surat Penetapan Lelang Nomor : S-109/WKN.8/KNL.0105/2017 tanggal 08 Februari 2017 beserta Risalah Lelang Nomor:338/2017 tanggal 23 Maret 2017 sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah menyampaikan replik dan Para Tergugat telah menyampaikan duplik yang pada pokoknya para pihak tetap pada pendiriannya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat produk P.1 sampai dengan P.23;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat produk TI.1 sampai dengan TI.7, dan Tergugat II mengajukan bukti surat produk TII.1 sampai dengan TII.8;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat produk P.9, TI.2, TII.3, TII.5 dan T.II.6 tidak dapat dicocokkan dengan aslinya namun tidak dibantah oleh para pihak lawan, sehingga fotokopi surat-surat tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh para pihak tersebut ada alat bukti yang sama yaitu P.19 dengan TII.4 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, yang diterbitkan oleh KPKNL Bandung, dan bukti P.20 dengan TII.6 tentang Pemberitahuan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang yang ditujukan kepada Penggugat I dari BJB Syari'ah Cabang Bandung Pelajar Pejuang;

Menimbang, bahwa sepanjang menyangkut peristiwa hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat tentang telah terjadinya proses akad pembiayaan dengan skema murabahah antara Penggugat I dengan Tergugat I telah diakui oleh Tergugat I dan bersesuaian pula dengan bukti P.2. Bahwa oleh karena itu tentang telah terjadinya akad murabahah antara Penggugat I dengan Tergugat II yang disetujui oleh Penggugat II tanggal 16 Januari 2013 dengan pokok akad sebagaimana tertera pada Pasal 2 Akad Pembiayaan Murabahah No. 38 yang dibuat oleh Notaris Hilman Gunawan, SH., menyangkut kesepakatan harga pokok, margin/ribh, harga jual, uang muka/dana sendiri, piutang murabahah, pembayaran bank, jangka waktu pembayaran, jatuh tempo pembayaran, besarnya angsuran, objek murabahah dan menyangkut objek agunan, harus dinyatakan telah menjadi fakta hukum;

Menimbang, bahwa proses pelaksanaan akad murabahah tersebut terlepas apakah dalam hal proses transaksi pembelian objek dilakukan langsung oleh bank kepada pemasok atau pihak bank dalam kapasitasnya sebagai penjual mewakilkan kepada nasabah sebagai pembeli, pada dasarnya tidak bertentangan dengan ketentuan akad murabahah karena objek murabahah secara prinsip sudah menjadi milik penjual (bank), hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 119 KHES;

Menimbang, bahwa tentang telah terjadinya penunggakan dalam hal pembayaran angsuran pembiayaan dari Penggugat I kepada Tergugat I harus dinyatakan sudah menjadi fakta hukum karena Para Penggugat sendiri dalam gugatannya menyadari hal tersebut sehingga mengajukan permohonan untuk dilakukan restrukturisasi kepada Tergugat I dan hal ini dibenarkan oleh Tergugat I dan didukung pula oleh bukti-bukti surat tentang permohonan restrukturisasi dari Penggugat I (bukti P.7) dan permohonan pembayaran pokok pinjaman (bukti P-12), permohonan mana pada pokoknya ditolak oleh Tergugat I sehingga terbit beberapa Surat Peringatan (bukti P.8, P.9, P.15, P.16, P.17 dan TI.2), dan Surat Penegasan dari Tergugat I kepada Penggugat I tentang akan dilakukannya proses penjualan agunan melalui KPKNL apabila Penggugat I tidak juga memenuhi kewajibannya (bukti P.10 dan P.11);

Menimbang, bahwa tentang dalil gugatan Para Penggugat tentang telah dilakukannya proses lelang oleh Tergugat II atas dasar permohonan dari Tergugat I telah diakui dan dibenarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan sesuai pula dengan bukti P.19, P.20, P.23, TII.1, TII.4, TII.6, TII.7 dan TII.8, oleh karena itu harus dinyatakan sebagai fakta hukum;

Menimbang, bahwa tentang objek agunan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat berupa tanah dan bangunan SHM No. 3205 terletak di Jalan Binong Jati No. 135, Kelurahan Binong, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, telah diakui oleh Tergugat I dan sesuai dengan bukti P.4;

Menimbang, bahwa terhadap objek agunan tersebut telah dilekatkan hak tanggungan sebagaimana bukti P.3 berupa Sertipikat Hak Tanggungan No. 6222/2013;

Menimbang, bahwa oleh karena itu menyangkut objek agunan dan pemberian hak tanggungan harus dinyatakan telah menjadi fakta hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi permasalahan dalam perkara a quo yang masih harus diungkap fakta hukumnya dan yang berkaitan langsung dengan petitum Penggugat adalah menyangkut hal-hal sebagai berikut :

1. Sejak kapan sebenarnya pihak Penggugat I tidak dapat lagi membayar angsuran pembiayaan kepada Tergugat I ?

2. Apakah permohonan Para Penggugat agar pihak Tergugat I melakukan restrukturisasi atau penjadwalan ulang atau melakukan adendum dalam akad murabahah, sehingga angsuran yang wajib dibayar oleh Penggugat setiap bulannya yang semula sebesar Rp. 13.952.657,- (tiga belas juta sembilan ratus lima puluh dua ribu enam ratus lima puluh tujuh rupiah) menjadi Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulannya dibenarkan menurut hukum ?
3. Apakah proses lelang yang telah dijalankan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I dibenarkan atau bertentangan dengan hukum ?

Menimbang, bahwa tentang sejak kapan Penggugat I mulai menunggak atau tidak lagi melakukan setoran angsuran pembiayaan murabahah, Pengadilan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban Tergugat I poin 3 dinyatakan bahwa Penggugat I mulai tersendat melakukan pembayaran kewajibannya sejak bulan Januari 2015 dan benar-benar berhenti membayar kewajibannya kepada bank sejak bulan Mei 2016;

Menimbang, bahwa ternyata dalam rentang waktu antara Januari 2015 sampai dengan Mei 2016 tersebut, tepatnya pada tanggal 9 Oktober 2015 berdasarkan dalil Para Penggugat ada setoran uang untuk menyelesaikan tunggakan yang diserahkan oleh Penggugat II kepada petugas bank bernama Jefrizal sebesar Rp. 213.000.000,- (dua ratus tiga belas juta rupiah), yang dibuktikan oleh Para Penggugat dengan bukti P.13;

Menimbang, bahwa ternyata adanya setoran tersebut tidak dibantah oleh Tergugat I, bahkan berdasarkan lampiran bukti TI.1 berupa laporan BJB Syari'ah Kantor Cabang Bandung Pelajar Pejuang tanggal 12 Juli 2017 kepada Direksi bank BJB Syari'ah Kantor Pusat tentang kasus gugatan nasabah atas nama Penggugat I, telah menguatkan dalil gugatan Para Penggugat, dengan rincian bahwa dari setoran sebesar Rp. 213.000.000,- (dua ratus tiga belas juta rupiah), pada tanggal 12 Oktober 2015 dana hanya disetorkan oleh pegawai bank tersebut sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ke rekening nasabah dan telah terdebit untuk angsuran pokok dan margin nasabah (dikuatkan pula dengan bukti TI.5 dan TI.6), dan pada tanggal 23 Mei 2016

disetorkan kembali oleh pegawai bank tersebut ke rekening nasabah sebesar Rp. 14.000.000,- (empat belas juta rupiah) yang juga telah terdebit untuk angsuran pokok dan margin nasabah. Bahwa masih terdapat selisih sebesar Rp. 99.000.000,- (sembilan puluh sembilan juta rupiah) yang belum disetorkan oleh pegawai bank tersebut ke rekening atas nama nasabah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I sudah mengakui adanya setoran dari Para Penggugat melalui salah satu pegawai bank yang belum disetorkan ke rekening atas nama nasabah per tanggal 12 Juli 2017, dan selama proses persidangan juga tidak ada bukti bahwa selisih uang tersebut sudah disetor ke rekening atas nama nasabah, sehingga selisih uang tersebut belum terdebit untuk angsuran pokok dan margin nasabah, maka pihak bank berkewajiban untuk segera menyelesaikan masalah tersebut dengan memasukkan uang tersebut sebagai setoran angsuran Penggugat I. Bahwa selisih setoran sebesar Rp. 99.000.000,- (sembilan puluh sembilan juta rupiah) setelah dibagi besaran angsuran tiap bulan sebesar Rp. 13.952.657,- (tiga belas juta sembilan ratus lima puluh dua ribu enam ratus lima puluh tujuh rupiah) adalah cukup untuk membayar angsuran selama 7 (tujuh) bulan, oleh karena itu jawaban Tergugat I yang menyatakan bahwa Penggugat I sudah berhenti melakukan setoran sejak bulan Mei 2016 harus ditambah 7 (tujuh) bulan sehingga menjadi sejak bulan Desember 2016;

Menimbang, bahwa tentang permohonan Para Penggugat kepada Tergugat I untuk melakukan restrukturisasi yang selanjutnya menjadi tuntutan Para Penggugat dalam petitumnya agar Pengadilan memerintahkan Tergugat I melakukan restrukturisasi dengan kesanggupan Para Penggugat membayar angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), Pengadilan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tentang restrukturisasi pembiayaan berbasis syari'ah dengan skema murabahah secara garis besar ada 2 (dua) jalan berdasarkan fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) sebagai berikut :

1. Dengan tidak mengubah akad, yang diatur dalam fatwa DSN :
 - a. Fatwa DSN Nomor 46/DSN-MUI/II/2005, tanggal 17 Februari 2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah (khashm fi al-murabahah), sebagai berikut :

- LKS boleh memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi (akad) murabahah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.;
 - Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan LKS;
 - Pemberian potongan tidak boleh diperjanjikan dalam akad;
- b. Fatwa DSN Nomor 47/DSN-MUI/II/2005, tanggal 17 Februari 2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar, sebagai berikut :
- 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;

2. Dengan mengubah akad, yang diatur dalam fatwa DSN :

- a. Fatwa DSN Nomor 48/DSN-MUI/II/2005, tanggal 25 Februari 2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah, sebagai berikut :
- LKS boleh melakukan penjadwalan kembali (rescheduling) tagihan murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan :
- Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa;

- Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil;
- Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak

b. Fatwa DSN Nomor 49/DSN-MUI/II/2005, tanggal 25 Februari 2005 tentang Konversi Akad Murabahah, sebagai berikut :

LKS boleh melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaan murabahahnya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi ia masih prospektif dengan ketentuan dan seterusnya;

Menimbang, bahwa keempat fatwa DSN tersebut dapat dijadikan opsi oleh nasabah dan bank dalam hal nasabah tidak mampu lagi melakukan pembayaran angsurannya;

Menimbang, bahwa fatwa-fatwa DSN tersebut pada prinsipnya senapas dengan KHES mulai Pasal 124 ayat (2) sampai dengan Pasal 133;

Menimbang, bahwa kalau dicermati seluruh ketentuan DSN maupun KHES dalam diktum keputusan atau rumusan pasalnya menggunakan prasa “LKS boleh memberikan..... dan LKS boleh melakukan”. Bahwa kata-kata boleh dalam terminologi hukum mengandung makna pakultatif bukan imperatif, sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa untuk melakukan restrukturisasi terhadap suatu akad harus didasarkan pada kesepakatan antara pihak nasabah dan bank. Hal tersebut juga secara implisit tercantum pada fatwa DSN Nomor 48/DSN-MUI/II/2005, pada diktum 3 berbunyi “ harus didasarkan kesepakatan kedua belah pihak”;

Menimbang, bahwa Pengadilan menilai sesuai dengan bukti TI.1 bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat I sudah dilakukan musyawarah untuk menyelesaikan masalah ini, namun belum mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa tentang terjadinya penunggakan dalam hal pembayaran angsuran oleh Penggugat I kepada Tergugat I yang disebabkan karena kondisi ekonomi usaha rajut Para Penggugat terus mengalami penurunan dalam penjualan hasil produksi rajut dan suku cadang konveksi, Pengadilan tidak menemukan bukti bahwa penurunan usaha Para Penggugat

tersebut disebabkan karena terjadinya *force majeure* yang bisa dijadikan alasan hukum oleh Pengadilan untuk menentukan lain diluar akad yang sudah disepakati;

Menimbang, bahwa tentang proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I, Pengadilan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa proses restrukturisasi itu harus dilakukan atas dasar kesepakatan antara nasabah dengan pihak bank, in casu Para Penggugat dengan Tergugat I, sedangkan hal ini tidak terjadi, disamping itu dalil jawaban dan kesimpulan Tergugat I yang menyatakan bahwa kesanggupan Para Penggugat untuk membayar angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), terhitung mulai Maret 2017 adalah tidak masuk akal, Pengadilan menilai dalil tersebut dapat diterima karena terjadi gap yang terlalu jauh dari total angsuran perbulan sebesar Rp. 13.952.657,- (tiga belas juta sembilan ratus lima puluh dua ribu enam ratus lima puluh tujuh rupiah), karena harus mempertimbangkan rentang waktu jatuh tempo pelunasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka penyelesaian kasus Para Penggugat dengan Tergugat I tersebut harus dikembalikan kepada akad semula;

Menimbang, bahwa dengan demikian proses terjadinya lelang oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I dengan berbagai tahapan yang mendahuluinya, mulai dari beberapa kali peringatan sampai Penetapan Waktu Pelaksanaan Lelang tidak bertentangan dengan akad, dan Tergugat II karena kewenangannya melaksanakan permohonan Tergugat I dengan mendasarkan pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang lelang seperti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan lainnya;

Menimbang, bahwa putusan ini didasarkan pula pada firman Allah SWT. Dalam al-Qur'an surat al-Maidah ayat 1 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu ...”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan pokok dinyatakan ditolak, maka petitum Para Penggugat yang meminta agar putusan dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum, juga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tidak cukup dimuat dalam pertimbangan hukum ini, setelah Pengadilan mempertimbangkan hal-hal tersebut di atas, maka dinyatakan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat dinyatakan kalah, maka seluruh biaya perkara dibebankan kepada Para Penggugat;

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

MENGADILI

Dalam Eksepsi :

- **Menolak eksepsi Tergugat II;**

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;

2. Membebankan kepada Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 1.051.000,- (satu juta lima puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim, yang dilangsungkan pada hari Senin tanggal lima belas bulan Januari tahun dua ribu delapan belas *Masehi*, bertepatan dengan tanggal dua puluh tujuh bulan Rabi'ul Akhir tahun seribu empat ratus tiga puluh sembilan *Hijriyah*, oleh kami Drs. AHMAD JUAENI, MH. sebagai Ketua Majelis, Drs. H. BADRUDDIN, MH. dan Drs. H. EFFENDI RAMLI, MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh Hakim Anggota, dan dibantu oleh ASHARI, S.Kom., S.Sy. sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri

oleh kuasa hukum Para Penggugat dan kuasa hukum Tergugat I, diluar
hadirnya Tergugat II;

Hakim Ketua,

Drs. AHMAD JUAENI, MH.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Drs. H. BADRUDDIN, MH.

Drs. H. EFFENDI RAMLI, MH.

Panitera Pengganti,

ASHARI, S.Kom., S.Sy.

Perincian biaya :

- | | |
|----------------------|--------------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | Rp. 30.000,- |
| 2. Biaya Proses | Rp. 40.000,- |
| 3. Biaya Panggilan | Rp. 970.000,- |
| 4. Biaya Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 5. Meterai | <u>Rp. 6.000,-</u> |

J u m l a h Rp.1.051.000,-

(satu juta lima puluh satu ribu rupiah).