

PUTUSAN

Nomor : 2520/Pdt.G/2018/PA.Badg

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, dalam persidangan Majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara **Ekonomi Syariah**, antara:

SUGIHARTO WIDJAJA, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Taman Duta Mas Blok E9/20, RT.006/RW.009, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, yang dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Mei 2018 telah menguasakan kepada: **ZIKRI MUHAMMAD LUTHFI, S.H., dan ROBERT PETRUS MARPAUNG, S.H.**, keduanya Advokat dari Kantor Advokat ALP & PARTNERS, berdomisili di Setiabudi Regensi Wing IV Kavling D-31 Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

m e l a w a n

1. **PT.Maybank Indonesia Tbk. (d/h PT.Bank Internasional Indonesia)**, beralamat di Sentral Senayan III Jl Asia Afrika No 8, Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Provinsi DKI Jakarta cq. Kantor Cabang PT Maybank Indonesia Tbk (d/h Bank Internasional Indonesia) yang beralamat di Jl. Asia Afrika No 113 Kota Bandung, yang dalam hal ini semula: berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKTU.2018.116/DIR COMPLIANCE-Litigation tanggal 6 Agustus 2018 telah menguasakan kepada: Riandi Arsiyono, Yordan Demesky, Aditya Saraswati Primadini, Endro Leksono, Dian Puspito Rini, Satria Nararya, Soritua Marpaung, Jesya Meilania Marriane, Lukman Fachrurrozie dan Gerty Septian Prakasa, kesemuanya karyawan PT Bank Maybank Indonesia; kemudian terakhir berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 September 2018 telah menguasakan kepada: **BAMBANG PUTRADJAJA, S.H., dan MARKUS ADO, S.H.**, keduanya Advokat dari Kantor Advokat BAMBANG

MARKUS & PARTNERS, berkantor di Rukan Jalan Raya Gading Indah Blok NG No. 1 D Kelapa Gading Jakarta Utara, sebagai **Tergugat I**;

2. **Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung**, beralamat di Gedung N Lantai III Gedung Keuangan Negara Jl. Asia Afrika No.114, Bandung, dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-743/MK.6/2018 tanggal 16 Juli 2018 telah menguasai kepada: Adriyana Viveryanti, S.H.,M.H., R.B. Sigit Budi Prabowo, S.E., Tini Sugini Sugandi, S.H., Dwi Nugrohandhini, S.H., Rochis Nur Nusroh,S.H., Uus Jaenudin, S.H., Keni Kurniasih, S.H., Rita Martini, S.H., Gumilang Wicaksono, Fildzah Rio, S.H. dan Indah Dewi Restianti, S.H., kesemuanya Pejabat/Pegawai pada Kanwil DJKN Jawa Barat/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung, sebagai **Tergugat II**;
3. **PT. KOBALINDO Balai Lelang**, beralamat di Menara Global Lantai 21 Jl. Jendral Gatot Subroto Kav. 27, Jakarta Selatan, sebagai Tergugat III;
4. **Badan Pertanahan Nasional (BPN) cq Kantor Wilayah BPN Provinsi cq Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung**, beralamat di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586, Kota Bandung, Jawa Barat, sebagai Turut Tergugat I;

Pengadilan Agama tersebut;

Setelah memeriksa berkas perkara;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 06 Juni 2018 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bandung dalam register perkara Nomor : 2520/Pdt.G/2018/PA.Badg, tanggal 08 Juni 2018 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, Pada 17 Juni Tahun 2014, PENGGUGAT menggunakan fasilitas pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah dari TERGUGAT I untuk pembelian sebuah tanah dan bangunan dari Penjual yang bernama Oning Supriadi (d/h Sie Ho Nieng) yang berdiri di atasnya senilai Rp.20.000.000.000 (*Dua Puluh Milyar Rupiah*) yang terletak di Jalan

Talaga Bodas No.33 Kota Bandung atau yang dikenal dengan SHM Nomor 140/ Kelurahan Malabar yang terletak di Wilayah Karees Kecamatan Lengkong Propinsi Jawa Barat seluas 694m2 (untuk selanjutnya disebut “**asset**”). Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 232/2014 tertanggal 17/06/2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris Evy Hybridawati Wargahadibrata Sarjana Hukum Magister Hukum, berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Bank Internasional Indonesia Rumah Syariah iB akta Nomor 23,- tertanggal 17 Juni 2014 dengan TERGUGAT I;

2. Bahwa, PENGGUGAT dalam proses pengajuan fasilitas pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* oleh TERGUGAT I, TERGUGAT I terlebih dahulu melakukan penilaian (*appraisal*) terhadap “*asset*” tersebut dengan menunjuk Kantor Jasa Penilai Properti (KJPP) Hari Utomo yang merupakan rekanan TERGUGAT I, dan hasil penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Properti (KJPP) Hari Utomo terhadap objek tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Talaga Bodas No. 33 Kota Bandung atau yang dikenal dengan SHM Nomor 140 / Kelurahan Malabar yang terletak di Wilayah Karees Kecamatan Lengkong Propinsi Jawa Barat seluas 694m2 adalah sebagai berikut:

Objek	Harga Satuan (Rp) NilaiPasar	Biaya Pengganti an Baru (Rp)	NILAI PASAR (Rp)	NILAI LIQUIDASI (Rp)
Tanah	28.000.000	18.044.000.000	18.044.000.000	12.630.800.000
Bangunan	2.449.838	1.514.100.000	1.514.000.000	1.059.800.000
Sarana Pelengkap				
NILAI OBJEK		19.558.100.000	19.558.000.000	13.690.600.000
PEMBULATAN		19.558.000.000	19.558.000.000	13.691.000.000

Dapat disimpulkan berdasarkan hasil penilaian diatas,

- I. Nilai Pasar : Rp 19.558.000.000,-
 - II. Nilai Liquidasi : Rp 13.691.000.000,-
3. Bahwa, setelah TERGUGAT I menerima hasil dari penilaian objek (*appraisal*) dari Kantor Jasa Penilai Properti (KJPP) Hari Utomo, maka TERGUGAT I memberikan penawaran kepada PENGGUGAT berupa pemberian fasilitas pembiayaan senilai 70% (tujuh puluh persen) dari Nilai Pasar 19.558.000.000.

70 % X Rp 19.558.000.000 = Rp 13.690.600.000 dan mengalami pembulatan menjadi Rp 13.691.000.000 sebagaimana tertuang didalam Pasal 3 (3.2.1) Akta Musyarakah Mutanaqisah No 23,- tertanggal 17 Juni 2004.

Sedangkan 30% porsi sisanya merupakan kewajiban PENGGUGAT untuk modal porsi kepemilikan (hishshah) PENGGUGAT yaitu sebesar Rp.5.866.999.884,- (*Lima Milyar Delapan Ratus Enam Puluh Enam Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh Empat*)

4. Bahwa, Pada tanggal 17 Juni 2014 PENGGUGAT menyetujui atas penawaran fasilitas pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah dari TERGUGAT I dengan melangsungkan pengikatan berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Bank Internasional Indonesia Rumah Syariah iB Nomor :23.- tertanggal 17 Juni 2014 di hadapan Notaris Evy Hybridawati Wargahadibrata Sarjana Hukum Magister Hukum;

Nilai yang disepakati dalam jual beli dengan pemilik yang bernama Oning Supriadi (d/h Sie Ho Nieng) adalah sebesar Rp.20.000.000.000 (Dua Puluh Milyar Rupiah), namun dikarenakan hasil dari penilaian (appraisal) Kantor Jasa Penilai Properti (KJPP) Hari Utomo yang merupakan rekanan TERGUGAT I, didapat angka nilai pasar sebesar Rp 19.558.000.000. (*Sembilan Belas Milyar Lima Ratus Lima Puluh Delapan Juta Rupiah*) dan TERGUGAT I hanya bersedia untuk memberikan fasilitas pembiayaan/kontribusi Musyarakah Mutanaqisah sebesar nilai liquidasi 70% dari Nilai Pasar yaitu sebesar Rp.13.691.000.000,- (*Tiga Belas Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh Satu Juta Rupiah*) maka diluar fasilitas pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah, PENGGUGAT harus membayarkan kekurangan sebesar Rp. 442,000,000. (Empat Ratus Empat Puluh Dua Juta Rupiah) kepada penjual yang bernama Oning Supriadi (d/h Sie Ho Nieng), dan guna menjalankan Akad Musyarakah Mutanaqisah dengan TERGUGAT I maka PENGGUGAT harus membayarkan kontribusi modal 30% porsi kepemilikan (hishshah) sebesar Rp. Rp.5.867.400.000

Harga Pembelian Barang	Rp 20,000,000.000.-
Nilai Pasar (Appraisal)	Rp 19,558,000,000.-
Fasilitas Pembiayaan dari TERGUGAT I setara 70% porsi modal / kepemilikan (hishshah)	Rp.13,691,000.000.-
Dana Nasabah /PENGGUGAT setara 30% porsi modal/	Rp.5,866,999,884.-

kepemilikan (hishshah)	
Dana pribadi PENGGUGAT guna menutupi kekurangan pembelian Barang	Rp.442,000,116.-

Dalam Akad Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* Bank Internasional Indonesia Rumah Syariah iB Nomor : 23.- tertanggal 17 Juni 2014 di hadapan Notaris Evy Hybridawati Wargahadibrata Sarjana Hukum Magister Hukum, PENGGUGAT membayarkan kekurangan pembayaran sebesar Rp.5.866.999.884 + Rp. 442.000.116 = Total Rp.6.309.000.000 (*Enam Milyar Tiga Ratus Sembilan Juta Rupiah*) secara tunai dan sekaligus menggunakan uang pribadi PENGGUGAT, yang langsung diserahkan kepada Penjual secara bersamaan dengan fasilitas pembiayaan sebesar Rp. 13.691.000.000 (*Tiga Belas Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh Satu Juta Rupiah*) dana yang didapat dari Fasilitas Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Bank Internasional Indonesia Rumah Syariah milik TERGUGAT I sehingga total yang digunakan untuk pembelian asset a quo menjadi Rp.20.000.000.000,- (Dua Puluh Milyar Rupiah);

PORSI MODAL/KEPEMILIKAN (HISHSHAH):

Dari uraian diatas dapat disimpulkan porsi modal / kepemilikan (hishshah) para pihak yang melaksanakan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Bank Internasional Indonesia Rumah Syariah iB Nomor :23.- tertanggal 17 Juni 2014 di hadapan Notaris Evy Hybridawati Wargahadibrata Sarjana Hukum Magister Hukum, dengan rincian sebagai berikut:

Nilai Kesepakatan Musyarakah Mutanaqisah : Rp.19,558,000,000,-

Porsi Modal 70% TERGUGAT I : Rp. 13.691.000.000,-

Porsi Modal 30% PENGGUGAT: Rp.5.866.999.884,-

5. Bahwa, PENGGUGAT dibebankan serta memiliki kewajiban untuk membayar ujah sebesar Rp.136.688.910 (Seratus Tiga Puluh Enam Juta Enam Ratus Delapan Puluh Delapan Sembilan Ratus Sepuluh Rupiah) setiap bulannya selama 240 Bulan ,yang harus PENGGUGAT bayarkan setiap tanggal 17 setiap bulannya terhitung sejak tanggal 17 Juni 2014 hingga 17 Juni 2034;
6. Bahwa, PENGGUGAT menggunakan rumah yang didapat dari hasil pembeliannya melalui fasilitas pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah dari TERGUGAT I untuk keperluan usaha berupa Restaurant yang

bernama "Lumber Jack" guna menunjang kegiatan usaha serta *utamanya* untuk memenuhi kewajiban pembayaran fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh TERGUGAT I berupa Ujrah yang harus disetorkan kepada TERGUGAT I dan PENGGUGAT selalu menunaikan kewajibannya dengan penuh rasa tanggung jawab dan tepat waktu;

7. Bahwa, Pada awal tahun 2015 Restaurant yang dikelola serta dijalankan oleh PENGGUGAT mengalami penurunan pendapatan yang sangat signifikan sehingga PENGGUGAT kesulitan untuk memenuhi kewajiban pembayaran cicilan fasilitas kredit yang diberikan oleh TERGUGAT I, namun meskipun demikian PENGGUGAT masih memperjuangkan dengan segala daya upaya demi untuk memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I, namun hingga pada titik akhirnya pada bulan Mei 2015 pendapatan dari usaha milik PENGGUGAT tidak dapat mencukupi untuk memenuhi kewajibannya terhadap TERGUGAT I;

Oleh karena itu itikad baik PENGGUGAT dalam memperjuangkan memenuhi kewajiban pembayaran Ujrah-nya tidak diragukan lagi, walaupun pendapatan dari usaha milik PENGGUGAT sudah menurun sejak Januari 2015 namun PENGGUGAT masih berupaya sekuat tenaga untuk memenuhi kewajibannya;

8. Bahwa, Akibat penurunan pendapatan yang dialami PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT kesulitan dalam memenuhi kewajiban pembayaran Ujrah-nya kepada TERGUGAT I, dan pada tanggal 17 Juni 2015 TERGUGAT I mendatangi PENGGUGAT untuk menjelaskan mengenai penegasan penyelesaian kredit, dan pada saat itu juga PENGGUGAT ditawari program AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) oleh TERGUGAT I, namun Tawaran program AYDA yang ditawarkan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT tidak dapat terealisasi, walaupun tawaran program AYDA tidak terealisasi namun PENGGUGAT masih beritikad baik untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran kepada TERGUGAT I dengan cara mencoba untuk menawarkan dan menjual tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Talaga Bodas No. 33 Kota Bandung atau yang dikenal dengan SHM Nomor 140/Kelurahan Malabar tercatat atas nama Sugiharto Widjaja yang terletak di Jalan Talaga Bodas No. 33 tujuannya adalah hanya agar dapat dijual bersama-sama oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I sehingga PENGGUGAT dapat melunasi kewajibannya kepada TERGUGAT I dan berharap mendapatkan nilai penjualan dengan harga pasar yang sesuai sehingga dapat mengembalikan 38.3 % Porsi Kepemilikan (Hishshah) dan kekurangan dana yang dikeluarkan guna menutupi kekurangan pembelian asset Musyarakah Mutanaqisah sebesar Rp.442,000,116.- milik PENGGUGAT:

TOTAL KONTRIBUSI PENGGUGAT YANG DIGUNAKAN DALAM FASILITAS PEMBIAYAAN *Musyarakah Mutanaqisah* RUMAH TALAGA BODAS 33

Ujrah Juni 2014	Rp.136,688,910
Ujrah Juli 2014	Rp.136,688,910
Ujrah Agustus 2014	Rp.136,688,910
Ujrah September 2014	Rp.136,688,910
Ujrah Oktober 2014	Rp.136,688,910
Ujrah November 2014	Rp.136,688,910
Ujrah Desember 2014	Rp.136,688,910
Ujrah Januari 2015	Rp.136,688,910
Ujrah Februari 2015	Rp.136,688,910
Ujrah Maret 2015	Rp.136,688,910
Total Ujrah	Rp.1,366,889,100,-
Kontribusi Modal Penggugat dalam Musyarakah Mutanaqisah	Rp.5.866.999.884
Kontribusi untuk menutupi kekurangan dana untuk pembelian asset	Rp.442,000,116.-
TOTAL	RP.7,675,889,100,-

Bahwa sudah sepatutnya presentase Porsi Kepemilikan (hishshah) 30% milik PENGGUGAT pada awal akad Musyarakah Mutanaqisah meningkat menjadi 38.3% akibat kontribusi Penggugat sebagai Mitra (Syarik) sejak dimulainya akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada tanggal 17 Juni 2014 seiring dengan pembayaran Ujrah sejak Bulan Juni 2014 hingga Bulan Mei 2015 yang nilainya mencapai Rp.1,366,899,100,- (Satu Milyar Tiga Ratus Enam Puluh Enam Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Seratus Rupiah) serta dana milik Penggugat yang digunakan untuk menutupi kekurangan pembayaran untuk pembelian asset sebesar Rp.442,000,116.- sehingga apabila diakumulasikan dengan Kontribusi Modal (setara 30% hishshah) Rp.5.866.999.884 (+) Rp.442,000,116.- (+) Ujrah Rp.1,366,899,100,- = **RP.7,675,889,100,- (setara 38.3% hishshah)**

9. Bahwa, PENGGUGAT sangat terkejut ketika mengetahui TERGUGAT I melakukan penjualan melalui lelang tanpa memberitahukan dan persetujuan dari PENGGUGAT selaku mitra (syarik)-nya pada lelang terbuka berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 1076/30/2017 tertanggal 31 Agustus 2017 yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III kemudian diketahui fakta-fakta sebagai berikut:

9.1 TERGUGAT I selaku mitra *tidak memberitahukan* kepada PENGGUGAT perihal telah melakukan pengalihan hutang dan atau mengalihkan Hak Tanggungan yang semula Hak Tanggungan No 10042/2014 Peringkat Pertama tanggal 08 September 2014 atas

nama **PT Bank Internasional Indonesia.Tbk** diubah berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar PT Bank Internasional Indonesia Tbk No 60 tanggal 24 Agustus 2015 yang dibuat oleh Aryanti Artisari S.H.,M.Kn. Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan sehingga menjadi Hak Tanggungan Peringkat Pertama No 10042/2014 menjadi an **PT Bank Maybank Indonesia Tbk.**

Perbuatan TERGUGAT I tersebut diatas dilakukan dengan cara melawan hukum yang telah secara terang dan jelas diatur dalam Pasal 613 KUHperdata yang berbunyi ” *Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya , dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan , dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya , melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya , atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endorsemen”*

Selain sebagaimana diatur dalam aturan sebagaimana diatas, dalam perjanjian yang berlandaskan Prinsip Syariah seharusnya memperhatikan ketentuan Pendapat Ulama Ibnu Abidin dalam kitab Raddul Mukhtar Juz III halaman 365 yang menyatakan ”*apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarik) dalam (kepemilikan) suatu bangunan menjual porsi (hishshah)-nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh; sedangkan (jika menjual porsinya tersebut) kepada syarik-nya, maka hukumnya boleh.”*, sehingga jelas dan terang dalam prinsip syariah seorang mitra tidak diperkenankan untuk melakukan penjualan piutang maupun pengalihan kepada pihak lain selain kepada mitra(syarik)-nya itu sendiri.

- 9.2 Bahwa, pada lelang yang dilakukan tertanggal 31 Agustus 2017, PENGGUGAT sama sekali tidak mendapatkan pemberitahuan atas dilakukannya lelang dan nilai limit lelang padahal sudah sepatutnya PENGGUGAT mendapatkan surat pemberitahuan atas lelang yang akan dilakukan terhadap objek tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Talaga Bodas No. 33 Kota Bandung atau yang dikenal dengan SHM Nomor 140/Kelurahan Malabar, tercatat atas nama Sugiharto Widjaja yang terletak di Jalan Talaga Bodas No. 33, Kelurahan Malabar, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat seluas 694m² yang merupakan asset milik bersama sesuai dengan Porsi Kepemilikannya (*hishshah*) masing-masing , sehingga sudah merupakan kewajiban bagi TERGUGAT I dalam melakukan penjualan terhadap asset *a quo* untuk

memberitahukan kepada PENGGUGAT selaku mitra (syarik)nya yang memiliki 38.3% Porsi Kepemilikan (hishshah);

9.3 Bahwa, lelang terhadap objek *a quo* mendapatkan pemenang lelang atas objek tersebut yang ternyata pihak pemenang lelang tersebut adalah pihak TERGUGAT I, yang kemudian juga diketahui bahwa nilai limit lelang yang ditetapkan adalah dengan Nilai limit lelang **Rp.10.854.100.000,- (sepuluh milyar delapan ratus lima puluh empat juta seratus ribu rupiah)** perbuatan TERGUGAT I yang melakukan penjualan melalui lelang dengan menetapkan nilai limit dengan sewenang-wenang dan tanpa melibatkan persetujuan dari PENGGUGAT selaku mitra (syarik) dan menimbulkan kerugian berupa hilangnya porsi kepemilikan (hishshah) sebesar **38.3 %** milik PENGGUGAT selaku mitra (syarik)-nya jelas melanggar hukum dan bertentangan dengan Prinsip-prinsip serta ketentuan hukum baik Undang-undang maupun Fatwa yang mengatur mengenai Perbankan Syariah dan implementasinya karena tidak ada doktrin hukum maupun peraturan manapun yang membenarkan TERGUGAT I untuk melakukan penjualan aset Musyarakah Mutanaqisah tanpa persetujuan PENGGUGAT sebagai mitra (syarik)-nya ;

10. Bahwa, Pengikatan *Musyarakah Mutanaqisah* yang dilakukan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I merupakan pengikatan yang berlandaskan prinsip syariah, sebagaimana juga tercantum dalam bagian Pendahuluan, Halaman 3 alinea 2 dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Bank Internasional Indonesia Rumah Syariah iB Nomor : 23.- tertanggal 17 Juni 2014 yang menerangkan sebagai berikut:

“Bank dan Nasabah terlebih dahulu menerangkan sebagai berikut :

- *Bahwa, berdasarkan surat tanggal 13-03-2014, Nasabah telah mengajukan permohonan kepada Bank untuk membiayai pembelian barang secara kemitraan sebagaimana didefinisikan dalam Akad ini berdasarkan prinsip Musyarakah Mutanaqisah untuk tujuan dan keperluan yang akan dijelaskan pada akad ini;*
- *Bahwa berdasarkan surat tanggal 10-04-2014 nomor e0003/757/SP3K/IV/2014, Bank telah menyetujui untuk dan dengan Akad ini mengikatkan diri untuk membiayai pembelian barang tersebut secara kemitraan dengan Nasabah melalui pemberian fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip Musyarakah Mutanaqisah.”*

Maka dalam melaksanakan pengikatan syariah harus berlandaskan prinsip syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 12 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang menerangkan sebagai berikut :

“Prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah”

Fatwa yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 12 Undang- undang Nomor 21 Tahun 2008 dan berkaitan dengan Musyarakah Mutanaqisah yaitu :

1. Fatwa DSN-MUI Nomor 8/DSN-MUI/IV/2000 tentang Musyarakah;
2. Fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/XI/2000 tentang Ijarah;
3. Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al Ijarah Al Muntahiyah bi Al- Tamlik;
4. Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah;
5. Fatwa DSN-MUI No 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang Janji (Wa'd) dalam Transaksi Keuangan dan Bisnis Syariah.

Selain Fatwa, Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia juga sudah mengatur secara khusus mengenai Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanawisah Dalam Produk Pembiayaan berdasarkan Keputusan DSN-MUI No 01/DSN-MUI/X/2013.

11. Bahwa, pengikatan ***Musyarakah Mutanaqisah*** yang dilakukan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I merupakan pengikatan yang berlandaskan *prinsip perbankan syariah* , maka perbuatan PARA TERGUGAT dalam melakukan penjualan melalui lelang terhadap asset a quo adalah dengan cara melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT berupa hilangnya porsi kepemilikan (Hishshah) sebanyak 38.3% , karena prinsip dasar dari Musyarakah Mutanaqisah Maybank Indonesia (d/h Bank Internasional Indonesia) tidak diperkenankan untuk melakukan penjualan sepihak melalui lelang namun seharusnya melalui penjualan bersama sesuai harga yang disepakati, sebagaimana ketentuan hukum yang telah diatur dibawah ini:

Bahwa berdasarkan Prinsip Syariah seharusnya TERGUGAT I dalam menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah mengacu kepada Angka 7 (huruf C) Keputusan Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk Pembiayaan;

C. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

- i. Pembiayaan bermasalah dapat diselesaikan oleh para pihak melalui musyawarah mufakat dengan cara penjadwalan kembali (rescheduling), penambahan syarat baru (reconditioning), maupun penggunaan struktur baru (restructuring).
- ii. Bank Syariah/LKS dapat melakukan penyelesaian (settlement) Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah bagi nasabah yang tidak

menyelesaikan atau melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

1. Aset Musyarakah Mutanaqisah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah melalui Bank Syariah/LKS dengan **harga yang disepakati**;
 2. Nasabah melunasi sisa kewajibannya kepada Bank Syariah / LKS dari hasil penjualan;
 3. Apabila hasil penjualan melebihi dari sisa utangnya, maka Bank Syariah / LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;
 4. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
 5. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka Bank Syariah/ LKS dapat membebaskannya berdasarkan kebijakan Bank Syariah/LKS.
12. Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I yang melakukan penjualan melalui lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 1076/30/2017 tertanggal 31 Agustus 2017 yang bertentangan dengan prinsip syariah dan dengan cara dengan menetapkan limit lelang dengan sewenang-wenang, sehingga PENGGUGAT mengalami kerugian, yaitu:

TOTAL KERUGIAN MATERIIL

Ujrah Juni 2014	Rp.136,688,910
Ujrah Juli 2014	Rp.136,688,910
Ujrah Agustus 2014	Rp.136,688,910
Ujrah September 2014	Rp.136,688,910
Ujrah Oktober 2014	Rp.136,688,910
Ujrah November 2014	Rp.136,688,910
Ujrah Desember 2014	Rp.136,688,910
Ujrah Januari 2015	Rp.136,688,910
Ujrah Februari 2015	Rp.136,688,910
Ujrah Maret 2015	Rp.136,688,910
Total Ujrah	Rp.1,366,889,100,-
Kontribusi Modal Penggugat dalam Musyarakah Mutanaqisah	Rp.5.866.999.884
Kontribusi untuk menutupi kekurangan dana untuk pembelian asset	Rp.442,000,116.-
TOTAL	RP.7,675,889,100,-

13. Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT, PENGGUGAT mengalami kerugian Materiil sebanyak **RP.7,675,889,100,-** (*Tujuh Milyar Enam Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Sembilan Ribu Seratus Rupiah*) setara dengan porsi kepemilikan (*hishshah*) sebanyak 38.3%, sehingga dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan memberikan putusan membatalkan Risalah Lelang Nomor : 1076/30/2017 tertanggal 31 Agustus 2017 yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT terhadap objek berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Talaga Bodas No. 33 Kota Bandung atau yang dikenal dengan SHM Nomor 140/Kelurahan Malabar, tercatat atas nama Sugiharto Widjaja yang terletak di Jalan Talaga Bodas No. 33, Kelurahan Malabar, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat 694m2. Dan menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT;
14. Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan cara melakukan penjualan melalui lelang dengan menentukan limit lelang sewenang-wenang dan tanpa persetujuan PENGGUGAT sebagai Mitra (Syarik) sehingga dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menghukum TERGUGAT I untuk mengembalikan porsi kepemilikan sebesar 38.3% milik PENGGUGAT;
15. Bahwa, Disamping PARA TERGUGAT dihukum untuk membatalkan Risalah Lelang Nomor : 1076/30/2017 tertanggal 31 Agustus 2017 ,kiranya wajar dan patut pula PARA TERGUGAT untuk dihukum membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp.500.000,- (*Lima Ratus Ribu Rupiah*) setiap hari secara tunai sekaligus dan seketika apabila PARA TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan ini;
16. Bahwa, Oleh karena Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti- bukti yang otentik dan telah memenuhi ketentuan Pasal 180 H.I.R, maka Putusan dalam Perkara ini wajar dan patut dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorrbaar Bij Voorraad*), meskipun ada upaya hukum Banding maupun Kasasi;

Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, PENGGUGAT mohon Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara pada Pengadilan Agama Bandung, agar sudilah berkenan untuk memberikan Putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan Sah dan Berharga Perjanjian Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Bank Internasional Indonesia Rumah Syariah iB akta Nomor 23,- tertanggal 17 Juni 2014 yang berlandaskan prinsip syariah dengan segala akibat hukumnya;
2. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

3. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*), yang sangat merugikan pihak PENGGUGAT;
4. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I melakukan pengalihan hutang tanpa memberitahukan kepada PENGGUGAT selaku Mitra (Syarik)-nya adalah bertentangan dengan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No 73/DSN-MUI/XI/2008 serta merupakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga segala sesuatu akibatnya menjadi batal demi hukum;
5. Menyatakan penjualan melalui lelang yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT dalam Risalah Lelang Nomor : 1076/30/2017 tertanggal 31 Agustus 2017 dengan nilai limit lelang **Rp.10.854.100.000,- (sepuluh milyar delapan ratus lima puluh empat juta seratus ribu rupiah)** bertentangan dengan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Dan Keputusan DSN-MUI No 01/DSN-MUI/X/2013 sehingga tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya menghukum TERGUGAT I untuk mengembalikan Porsi Kepemilikan (Hishshah) sebesar 38.3 % kepada PENGGUGAT;
6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk mengembalikan kepada keadaan semula tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Talaga Bodas No. 33 Kota Bandung atau yang dikenal dengan SHM Nomor 140/Kelurahan Malabar, tercatat atas nama Sugiharto Widjaja;
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp.500,000.- (Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap harinya secara tunai, sekaligus dan seketika, apabila PARA TERGUGAT lalai melaksanakan Isi Putusan Perkara ini;
8. Menyatakan Putusan Perkara Gugatan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar BijVoorraad*), walaupun ada Banding ataupun Kasasi;
9. Menetapkan biaya yang timbul dari perkara ini berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditetapkan Penggugat diwakili kuasanya, Tergugat I dan Tergugat II diwakili kuasanya masing-masing telah datang menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 08 Oktober 2018, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II hadir di muka persidangan dan Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian;

Menimbang, bahwa atas upaya perdamaian yang dilakukan Majelis Hakim, Kuasa Penggugat menyatakan di muka persidangan bahwa Penggugat menyatakan ingin mencabut perkara ini dan untuk itu Penggugat sebelumnya telah menyampaikan surat No. 01/II/SW-SPP/IX/2018 tanggal 5 September 2018 tentang Permohonan Pencabutan Perkara Perdata Reg. No. 2520/Pdt.G/2018/PA.Badg;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk kepada hal-hal sebagaimana tercantum dalam berita acara pemeriksaan perkara ini;

TENTANG HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan/gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat melakukan akad pembiayaan syariah dengan Tergugat I, yaitu: **PT. Maybank Indonesia Tbk. (d/h PT.Bank Internasional Indonesia)**, beralamat di Sentral Senayan III Jl Asia Afrika No 8, Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Provinsi DKI Jakarta cq. Kantor Cabang PT Maybank Indonesia Tbk (d/h Bank Internasional Indonesia) yang beralamat di Jl. Asia Afrika No 113 Kota Bandung, di Kota Bandung, oleh karenanya sesuai ketentuan ketentuan Pasal 49 huruf i Undang-Undang Nmor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama dan Perubahan Kedua oleh Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 serta Pasal 118 HIR, Pengadilan Agama Bandung berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa Penggugat diwakilii kuasanya, Tergugat I diwakili kuasanya dan Tergugat II diwakili kuasanya telah hadir di persidangan dan Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan;

Menimbang, bahwa atas upaya perdamaian yang dilakukan oleh Majelis Hakim tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, menyatakan mencabut gugatannya, baik secara lisan di persidangan juga melalui surat yang telah dikirim sebelumnya, yaitu surat Nomor 01/II/SW-SPP/IX/2018 tanggal 5 September 2018 tentang Permohonan Pencabutan Perkara Perdata Reg. No. 2520/Pdt.G/2018/PA.Badg;

Menimbang, bahwa oleh karena atas perkara a quo belum dilakukan pemeriksaan terhadap pokok perkara, dalam arti belum ada jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I, maka sesuai ketentuan Pasal 271 dan 272 Rv atas pencabutan gugatan dari Penggugat tersebut tidak memerlukan persetujuan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, menurut pendapat Majelis Hakim permohonan pencabutan perkara Nomor 2520/Pdt.G/2018/PA.Badg yang diajukan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan pencabutan gugatan perkara Nomor 2520/Pdt.G/2018/PA.Badg telah dikabulkan, maka perlu diperintahkan kepada Panitera Pengadilan Agama Bandung untuk mencatat pencabutan atas perkara tersebut dalam register perkara yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dikabulkan untuk mencabut gugatannya, maka sesuai ketentuan Pasal 181 HIR, Penggugat harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa hal-hal lain yang tidak dipertimbangkan dalam perkara ini, harus dinyatakan dikesampingkan;

Mengingat hukum Islam, pasal-pasal dari HIR, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, serta ketentuan hukum lain yang berhubungan dengan perkara ini.

M E N G A D I L I

1. Mengabulkan permohonan pencabutan perkara Nomor 2520/Pdt.G/2018/PA.Badg dari Penggugat.
2. Memerintahkan Panitera untuk mencatat pencabutan perkara tersebut dalam register perkara.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.106.000,00 (satu juta seratus enam ribu rupiah).

Demikian diputus di Bandung pada hari Senin tanggal 08 Oktober 2018 M bertepatan dengan tanggal 28 Muharram 1440 H, dalam permusyawaratan Majelis yang terdiri dari Dr. H. Kamaludin, M.H. sebagai Ketua Majelis, Drs. H. Badruddin, S.H.,M.H. dan Drs. Ahmad Juaeni, M.H. sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan oleh Ketua Majelis tersebut bersama hakim-hakim anggota dalam sidang terbuka untuk umum, dan dibantu Taufik Ahmad, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, tanpa kehadiran Tergugat III dan Turut Tergugat I.

Hakim Ketua

Dr. H. Kamaludin, M.H.

Hakim Anggota

Hakim Anggota

Drs. H. Badruddin, S.H., M.H.

Drs. Ahmad Juaeni, M.H.

Panitera Pengganti

Taufik Ahmad, S.H.

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Proses	Rp.	50.000,00
3. Panggilan	Rp.	1.015.000,00
4. Redaksi	Rp.	5.000,00
5. Meterai	<u>Rp.</u>	<u>6.000,00</u>
J u m l a h	Rp.	1.106.000,00

