

PUTUSAN

Nomor 319 /Pdt.G/2017/MS.Bna



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama, dalam persidangan Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan terhadap perkara Gugatan Wanprestasi atas pembiayaan Murabahah Bil Wakalah dalam perkara antara:

Mukhtar bin Abdul Kadir, tempat/tanggal lahir Sigli 31 Desember 1962, umur ± 55 tahun, pekerjaan Wiraswasta, Pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 1106203112620006, beralamat di Gampong Cadek Kecamatan Baitussalam, Kabupaten Aceh Besar, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada : **Ilham Zahri, S.H.** dan **Bahagia, S.H.**, Advokat pada Kantor Hukum "**BASRUN YUSUF & PARTNERS**" yang beralamat di Jl. Mr. Mohd. Hasan No. 188 Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh tanggal 29 November 2017 Nomor Nomor WI-AI/241/SK/XI/2017, sebagai **Penggugat**;

Melawan

Direksi PT. BANK BRI SYARIAH Kantor Pusat berkedudukan di Jl. Wahid Hasyim No. 228 Jakarta Pusat **Cq. Pimpinan Cabang PT. BANK BRISyariah Banda Aceh** yang beralamat di Jl. Tgk. Daud Beureueh No.172-174 Lamprit Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh, dalam hal ini diwakili Kuasanya: **Aan Juananda** selaku Legal Officer PT. BANK BRISyariah dan **Azmi** selaku Collection Officer PT. BANK BRISyariah serta **M Jan jan Wijaya, S.H.** selaku Litigation Spv Corporate Legal PT. BANK BRISyariah, berdasarkan Surat Kuasa

Khusus tanggal 16 Januari 2018, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Mahkamah Syariah Banda Aceh tanggal 18 Januari 2018 Nomor WI-AI/14/SK/I/2018, dan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Mei 2018, Nomor WI-AI/120/SK/V/2018, tanggal 11 Mei 2018, sebagai **Tergugat**.

Mahkamah Syariah tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara;

Telah membaca laporan Mediator;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat;

Telah memeriksa alat bukti yang diajukan di persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 29 November 2017 telah mengajukan gugatan Wanprestasi atas Pembiayaan Murabah Bil Wakalah yang telah didaftar di kepaniteraan Mahkamah Syariah Banda Aceh dengan Register Nomor 319/Pdt.G/2017/MS.Bna tanggal 30 November 2017, dengan dalil-dalil sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah menandatangani sebuah "AKAD WAKALAH" tentang Pembelian Barang Dalam Rangka Pembiayaan Murabahah secara dibawah tangan pada tanggal 29 April 2013 Nomor : 17-KC-BDA/FS/WAK/04/2013, **Bukti P-1**;
2. Bahwa dengan Akad Wakalah (Perwakilan) tersebut Tergugat telah memberi kuasa kepada Penggugat selaku penerima kuasa untuk pembelian barang berupa tanah dan/atau bahan-bahan bangunan dan/atau dengan menggunakan dana pembelian sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dari Tergugat yang telah diserahkan kepada Penggugat pada saat Akad Wakalah tersebut ditanda tangani;
3. Bahwa berdasarkan Akad Wakalah tersebut Tergugat memberikan kuasa dan kewenangan kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat melakukan perbuatan-perbuatan berupa :
 - 1) Melakukan analisa atas kondisi barang sehingga barang yang dibeli sesuai dengan spesifikasi yang diharapkan dalam keadaan baik tanpa cacat baik tersembunyi atau tidak tersembunyi;

- 2) Melakukan dan mengamankan transaksi pembelian barang kepada pihak pemilik barang (pemasok) sesuai dengan prosedur dan aturan yang berlaku;
 - 3) Mencantumkan identitas penerima kuasa dalam setiap dokumen-dokumen terkait dengan pembelian barang;
 - 4) Memberikan pembayaran, menerima barang, menerima kwitansi, dokumen kepemilikan barang dan dokumen perijinannya dan menerima dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan barang, serta menandatangani dokumen-dokumen berkaitan dengan pembelian barang serta perbuatan hukum lain yang dianggap perlu oleh Penerima Kuasa (Penggugat);
 - 5) Menyerahkan barang dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pembelian barang kepada Bank dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sejak ditandatangani Akad ini atau jangka waktu lain yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat (para pihak);
 - 6) Memberikan laporan tertulis mengenai perkembangan pembelian dan penyediaan barang bilamana terdapat kesulitan dalam hal penyediaan barang;
4. Bahwa dalam Klausula Pasal 6 Akad Wakalah tersebut telah ditetapkan bahwa dalam hal Penggugat tidak dapat menyediakan dan menyerahkan barang dalam jangka waktu yang telah disepakati, maka pemberian kuasa berdasarkan Akad Wakalah tersebut berakhir dan Penerima Kuasa (Penggugat) menyetujui menerima sebahagian atau seluruh sanksi dari Tergugat (Bank) berupa :
- Mengembalikan seluruh dana yang telah diterima Penerima Kuasa (Penggugat) kepada Penggugat (Bank) secara sekaligus dan seketika atas Permintaan pertama dari Bank (Tergugat);
 - Memberi ganti rugi atas seluruh biaya yang telah dikeluarkan Bank (Tergugat) berkaitan dengan pembelian barang;
5. Bahwa dengan lewatnya jangka waktu penyerahan barang, Penggugat tidak dapat menyediakan dan menyerahkan Barang kepada Tergugat (Bank) dan Penggugat tidak dapat menyediakan dan menyerahkan barang kepada Bank (Tergugat) dan Penggugat tidak juga mengembalikan dana yang telah

diterimanya dalam waktu 10 hari kerja Bank, maka Bank (Tergugat) berhak untuk :

- a. Melakukan teguran baik secara tertulis atau tidak tertulis maupun melalui media massa Kepada Penerima Kuasa (Penggugat) untuk segera memenuhi kewajibannya;
 - b. Melakukan tindakan hukum apapun kepada Penerima Kuasa oleh karena Penerima Kuasa dianggap telah melakukan tindak pidana/wanprestasi;
6. Bahwa adapun jenis barang yang diberikan kuasa oleh Tergugat kepada Penggugat (Penerima Kuasa) untuk dibeli dengan fasilitas pembiayaan prinsip syariah Tergugat adalah untuk tujuan pembelian rumah dan sebahagian tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 59 dan Surat Ukur No. 01/2006 tertanggal 29 Mei 2006 atas nama ADNAN ASYEK yang akan dipecah menjadi sertifikat pecah seluas 196 M2 Kavling No.17 kepada Penggugat yang telah disetujui Penggugat melalui surat penawaran yang telah ditandatangani Penggugat;
7. Bahwa untuk menindak lanjuti klausula Akad Wakalah tersebut selanjutnya Tergugat dengan Penggugat telah menandatangani "AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH BIL WAKALAH" Nomor 32 tanggal 29 April 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Yuliani Mukhtar, SH., Notaris di Aceh Besar, **Bukti P-2**;
8. Bahwa yang dimaksud dengan **Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah** adalah kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat untuk membeli barang yang dipesan oleh Tergugat dan menjualnya kepada Penggugat sebesar harga pembelian barang ditambah biaya yang dikeluarkan dan keuntungan dengan pembiayaan secara angsuran dalam jangka waktu yang telah disepakati berdasarkan prinsip syar'iyah yang mewajibkan Tergugat untuk mengembalikan tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan.
9. Bahwa berdasarkan klausula Pasal 16 Angka 3 Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah tersebut dan ketentuan Pasal 49 huruf b Penjelasan Qanun Acen No. 10 Tahun 2002 tentang Peradilan Syari'at Islam, maka segala perselisihan yang timbul dalam memahami dan menafsirkan serta

- dalam melaksanakan Akad pembiayaan Murabahah Bil Wakalah dimaksud diselesaikan pada Kantor Kepanaiteraan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh;
10. Bahwa dalam Pasal 2 Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah tersebut telah disepakati bahwa untuk kepentingan Penggugat, Tergugat memberikan fasilitas pembiayaan sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan tujuan penggunaan adalah untuk membeli rumah dan sertifikat pecah kavling, kemudian Tergugat menjualkan dan menyerahkan kepada Penggugat dengan harga yang disepakati yaitu :
 - Harga beli sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
 - Margin keuntungan Tergugat sebesar Rp.176.485.924,80 (seratus tujuh puluh enam juta empat ratus delapan puluh lima ribu sembilan ratus dua puluh empat delapan puluh sen rupiah);
 - Uang Muka yang disediakan Penggugat sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan harga jual seluruhnya rumah sertifikat pecah kavling tersebut seluruhnya Rp.676.485.924,80 (enam ratus tujuh puluh enam juta empat ratus delapan puluh lima ribu sembilan ratus dua puluh empat delapan puluh sen rupiah);
 - Harga jual setelah uang muka menjadi Rp.526.485.924,80 (lima ratus dua puluh enam juta empat ratus delapan puluh lima sembilan ratus dua puluh empat delapan puluh sen rupiah);
 11. Bahwa, pembiayaan ini harus Penggugat lunasi kepada Tergugat dalam waktu 96 bulan dihitung sejak tanggal 29 April 2013 atau selambat-lambatnya pada tanggal 29 April 2021 secara angsur setiap bulannya Rp.5.688.494,50 (lima juta enam ratus delapan puluh delapan ribu empat ratus sembilan puluh empat lima puluh sen rupiah);
 12. Bahwa terhadap pembiayaan Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) tersebut ditambah dengan keuntungan dan biaya denda Penggugat mengakui sebagai hutang pada Tergugat dan untuk menjamin pembayaran kembali hutang tersebut, Penggugat menyerahkan objek jaminan kepada Tergugat berupa sebagian dari tanah seluas 4.428 M2 yang tersebut dalam Sertifikat induk Hak Milik No. 59 atas nama ADNAN ASYEK yang akan dipecah sebagian seluas 196 M2 yaitu kavling No. 17 atas nama Penggugat berikut segala sesuatu yang telah ada dan yang akan ada dikemudian hari

atas tanah tersebut yang terletak di Gampong Santan Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh Besar;

13. Bahwa jauh sebelum Penggugat menandatangani Akad Murabahah Bil Wakalah Pembiayaan tanah dan rumah tersebut, Penggugat telah menjadi nasabah Tergugat yang menyimpan uang hasil usaha Kampus Amiki pada Tergugat;
14. Bahwa adapun tanah dan bangunan rumah yang akan dibeli dan diserahkan Tergugat kepada Penggugat dalam Akad pembiayaan Murabahan Bil Wakalah tersebut adalah rumah yang dibangun oleh PT. Berkah Sejahtera Properti selaku Developer diatas tanah sertifikat induk No. 59 atas nama ADNAN ASYEK seluas 4.428 M2 yang terletak di Gampong Santan Kecamatan Ingin Jaya Kab. Aceh Besar atas kesepakatan Penggugat dan Saudara Zulfikar, S.E. (Developer) tersebut juga sebagai nasabah tetap Tergugat yang memiliki Pinjaman kredit/hutang saat itu pada Tergugat;
15. Bahwa PT. Berkah Sejahtera Properti yang membangun rumah yang akan dibeli dengan pembiayaan Murabahah tersebut juga merupakan nasabah tetap Tergugat yang memiliki pinjaman kredit/hutang saat itu pada Tergugat;
16. Bahwa setelah Penggugat menandatangani Akad Murabahah Bil Wakalah, uang fasilitas pembiayaan Murabahah tersebut telah dicairkan Tergugat dan dimasukkan pada rekening Tabungan Penggugat sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 02 Mei 2013;
17. Bahwa untuk kelancaran Penggugat melunasi angsuran bulanan pengembalian fasilitas pinjaman pokok, bunga dan denda dari pembiayaan Murabahah tersebut kepada Tergugat, maka Penggugat telah memberikan Kuasa kepada Tergugat dengan Surat Kuasa tanggal 25 Maret 2013 untuk dapat melakukan debet rekening Penggugat setiap bulannya dan atas dasar surat Kuasa tersebut Tergugat setiap bulannya telah melakukan pendebet/pemindahbukuan uang Penggugat yang ada dalam dalam rekening Penggugat guna pelunasan angsuran Penggugat setiap bulannya Rp.18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) sejak Bulan April 2013 s/d 25 Februari 2015;
18. Bahwa berdasarkan Klausula Pasal 4 Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah telah dengan tegas diperjanjikan bahwa Penyerahan barang berupa

tanah dan bangunan rumah sertifikat pecah kavling yang dibeli Tergugat untuk diserahkan kepada Penggugat selambat-lambatnya satu hari kalender setelah penandatanganan Akad yang dilakukan Tergugat ditempat kediaman Penggugat;

19. Bahwa dalam pelaksanaan ternyata rumah yang dibeli dan diserahkan Tergugat kepada Penggugat tersebut sampai dengan bulan Mei 2013 masih dalam kondisi bangunan pondasi dibangun oleh Developer, sehingga Tergugat tidak dapat menyerahkan objek pembiayaan kepada Penggugat sebagaimana diperjanjikan dalam Akad Murabahah Bil Wakalah;
20. Bahwa oleh karena kondisi kemajuan bangunan rumah yang dibiayai dengan Akad Murabahah Bil Wakalah tersebut sampai dengan Februari 2015 hanya masih berbentuk fondasi, sementara angsuran pengembalian hutang Penggugat selalu dilakukan pemindahbukuan uang yang ada dalam rekening tabungan Penggugat oleh Tergugat, maka Penggugat melaporkan keberatan kepada Tergugat dan akhirnya terpaksa Penggugat mengambil inisiatif untuk membangun sendiri rumah tersebut atas sepengetahuan Tergugat, sesuai **Bukti P-3**;
21. Bahwa untuk kelancaran Penggugat membangun sendiri rumah tersebut, maka tepatnya pada tanggal 5 Juni 2013 Penggugat menarik uang yang bersumber dari fasilitas pembiayaan Murabahah direkening Penggugat sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan pada tanggal 11 April 2014 sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) sehingga kondisi bangunan rumah tersebut baru Penggugat selesaikan sampai dengan selesai atap, dengan menggunakan uang Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) dari jumlah uang Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang diberikan Tergugat dalam Akad Murabahah Bil Wakalah, sesuai dengan bukti penarikan uang dalam rekening koran Penggugat;
22. Bahwa dari jumlah uang Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang seharusnya semuanya digunakan untuk keperluan pembelian dan atau pembangunan tanah dan bangunan rumah Sertifikat Pecah Kavling Penggugat, ternyata yang terpakai untuk tanah dan rumah tersebut hanya Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) itupun baru selesai pengatapan dan belum bisa ditempati, sedangkan sisa uang pembiayaan Murabahah

tersebut ternyata tanpa ada kuasa dan persetujuan dari Penggugat uang fasilitas pembiayaan Murabahah yang ada dalam rekening Penggugat telah digunakan Tergugat sesuka hatinya untuk tujuan lain yaitu :

- Pada tanggal 02 Mei 2013 dipindah bukukan Tergugat ke rekening PT. Berkah Sejahtera Properti (Developer) sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) diluar tujuan penggunaan yang disepakati antara Tergugat dengan Penggugat dalam Akad Murabahah Bil Wakalah;
 - Pada 09 Juni 2014 dipindah bukukan ke rekening PT. Berkah Sejahtera Properti (Developer) sebesar Rp.114.700.000,- (seratus empat belas juta tujuh ratus ribu rupiah) untuk tujuan Roya, diluar tujuan penggunaan yang disepakati dalam Akad Murabahah Bil Wakalah;
23. Bahwa akibat uang yang bersumber dari fasilitas pembiayaan Murabahah tersebut telah dilakukan pemindahbukuan oleh Tergugat untuk tujuan/kepentingan lain kepada PT. Berkah Sejahtera Properti (Developer) tanpa mendapat persetujuan Penggugat dan ternyata rumah tersebut tidak diselesaikan oleh Developer, sedangkan uang pembiayaan yang ada dalam rekening Penggugat telah dipindah bukukan seenak perut Tergugat untuk tujuan di luar yang diperjanjikan dalam Akad, maka nyata-nyata secara hukum syar'i, Tergugat telah melanggar dan ingkar atas klausula yang diperjanjikan dalam Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah yang telah merugikan Penggugat secara materil dan inmateril;
24. Bahwa terhadap tindakan Tergugat yang memindah bukukan uang Penggugat yang dalam rekening Penggugat kepada PT. Berkah Sejahtera Properti (Developer) seluruhnya sejumlah Rp.254.000.000,- (dua ratus lima puluh empat juta rupiah), tidak diberikan kepada Penggugat untuk menyelesaikan sendiri pembangunan rumah tersebut meskipun telah berkali-kali Penggugat meminta kejelasan, sehingga Penggugat tidak dapat melaksanakan kewenangan yang dilimpahkan Tergugat dalam Akad Wakalah sebagaimana tersebut pada angka 3, 4 dan 5 Posita Gugatan.
25. Bahwa meskipun sampai dengan gugatan ini Penggugat ajukan ternyata Tergugat belum dapat melakukan penyerahan tanah dan rumah yang dibeli pada PT. Berkah Sejahtera Properti (Developer) sebagaimana diperjanjikan

dalam klausul Pasal 4 Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah dan uang fasilitas pembiayaan untuk pembelian tanah dan rumah tersebut yang ada dalam rekening Penggugat telah dipindah bukukan oleh Tergugat ke rekening PT. Berkah Sejahtera Properti (Developer) yang secara nyata telah ingkar atas Akad, namun Tergugat pada tanggal 24 Oktober 2017 telah langsung memohon lelang eksekusi atas tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik No. 147 atas nama Penggugat yang menjadi objek jaminan pelunasan Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah kepada Kantor KPKNL Banda Aceh, sesuai Surat Tergugat tanggal 24 Oktober 2017 Nomor : B.574/ KC/BDA/Pem/10/2017, **Bukti P-4**;

26. Bahwa selanjutnya atas dasar permohonan lelang eksekusi Tergugat tersebut, lalu oleh Kepala Kantor KPKNL Banda Aceh telah menetapkan Pelaksanaan Lelang pada Hari Kamis tanggal 07 Desember 2017 di Kantor Tergugat yang telah merugikan hak Penggugat atas objek jaminan Akad secara materil;
27. Bahwa tindakan Tergugat yang memohon lelang eksekusi atas tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik No. 147 atas nama Penggugat (objek jaminan pelunasan Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah) kepada Kantor KPKNL Banda Aceh, bukan diselesaikan melalui Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh yang telah disepakati dalam akad, telah menampakkan sebuah sikap Arogansi Tergugat, seolah-olah asbab macetnya pengembalian fasilitas Pembiayaan Murabahah tersebut adalah semata-mata karena ingkarnya Penggugat, padahal nyata-nyata disebabkan oleh sikap ingkarnya Tergugat atas klausula Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah yang telah ditandatangani dengan Penggugat, sehingga Tergugat telah mengingkari klausula Pasal 16 Akad dimaksud;
28. Bahwa oleh karena Tergugat telah secara nyata-nyata melakukan ingkar atas Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah yang telah melakukan pemindahbukuan uang fasilitas pembiayaan pembelian tanah dan rumah sertifikat pecah kavling yang ada dalam rekening Penggugat untuk tujuan lain kepada PT. Berkah Sejahtera Properti (Developer) dan Tergugat tidak dapat menyerahkan barang berupa tanah dan rumah sertifikat pecah kavling SHM. 147 atas nama Penggugat kepada Penggugat sebagaimana

diperjanjikan dalam Pasal 4 Akad I, maka sangatlah adil dan ma'rif Mahkamah Syar'iyah menyatakan :

- Akad Wakalah dan Akad Murabahah Bil Wakalah tanggal 29 April 2013 telah berakhir karena ingkarnya (cidera janji) Tergugat;
- Segala surat permohonan lelang eksekusi yang dikirimkan Tergugat No. tanggal 24 Oktober 2017 Nomor: B.574/KC/BDA/Pem/10/2017 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh berikut dengan pelaksanaan lelang eksekusi tidak sah dan tidak berkekuatan hukum secara Syar'i;

29. Bahwa oleh karena dalam gugatan ini Penggugat menuntut Tergugat mengembalikan dan menyerahkan objek jaminan Sertifikat Hak Milik pecah kavling No. 147 dalam penguasaan Tergugat kepada Penggugat, maka atas kelalaian Tergugat menyerahkan dan mengembalikan objek jaminan tersebut, sangatlah adil Mahkamah menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwaangsooms*) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perharinya kepada Penggugat terhitung sejak gugatan ini didaftarkan s/d hari Tergugat melaksanakan putusan setelah berkekuatan hukum tetap;

30. Bahwa perkara ini timbul semata-mata karena keingkaran Tergugat terhadap Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 32 dan Akad Wakalah Nomor : 17-KC-BDA/FS/WAK/04/2013 tanggal 29 April 2013, maka sangatlah adil dan makruf Mahkamah menghukum Tergugat membayar biaya Perkara ini;

Berdasarkan alasan gugatan di atas, selanjutnya Penggugat memohon kepada Mahkamah Syar'iyah atau melalui Majelis Hakim yang ditetapkan untuk itu, untuk melakukan pemanggilan kedua pihak dalam suatu persidangan yang khusus untuk ditentukan guna memeriksa, mengadili dan memutuskan sengketa ini demi hukum sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Akad Wakalah dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 32 dan Akad Wakalah Nomor : 17-KC-BDA/FS/WAK/04/2013 tanggal 29 April 2013 yang ditandatangani Penggugat dengan Tergugat adalah sah, berharga dan memiliki kekuatan mengikat Penggugat dengan Tergugat;

3. Menyatakan tindakan Tergugat berupa :
 - Melakukan pemindahbukuan uang fasilitas pembiayaan untuk pembelian tanah dan bangunan rumah sertifikat pecah kavling No. 147 atas nama Penggugat yang ada dalam Rekening Penggugat ke rekening PT. Berkah Sejahtera Properti (Developer) tanpa persetujuan dan pemberian kuasa Penggugat Rp.254.000.000,- (dua ratus lima puluh empat juta rupiah) dari jumlah fasilitas pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh lima juta rupiah) diluar tujuan penggunaan yang disepakati Tergugat dengan Penggugat dalam Akad Murabahah Bil Wakalah Nomor 32 dan Akad Wakalah Nomor : 17-KC-BDA/FS/WAK/04/2013 tanggal 29 April 2013, tanggal 02 Mai 2013 Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dan tanggal 09 Juni 2014 Rp.114.700.000,- (seratus empat belas juta tujuh ratus ribu rupiah);
 - Tidak menyerahkan tanah dan bangunan rumah sertifikat pecah kavling No. 147 atas nama Penggugat yang dibeli dengan fasilitas Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 32 dan Akad Wakalah Nomor : 17-KC-BDA/FS/WAK/04/2013 tanggal 29 April 2013 sebagaimana diperjanjikan dalam klausul Pasal 4 Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah;
adalah tindakan dan perbuatan Tergugat yang telah mengingkari (Wanprestasi) atas Akad Murabahah Bil Wakalah Nomor 32 dan Akad Wakalah Nomor : 17-KC-BDA/FS/WAK/04/2013 tanggal 29 April 2013 yang telah merugikan hak Penggugat secara materil;
4. Menyatakan hubungan hukum hutang piutang Penggugat dengan Tergugat yang diatur dalam Akad Wakalah tanggal 29 April 2013 dan Akad Murabahah Bil Wakalah Nomor 32 dan Akad Wakalah Nomor : 17-KC-BDA/FS/WAK/04/2013 tanggal 29 April 2013 telah berakhir karena keingkaran Tergugat atas Akad Murabahah Bil Wakalah Nomor 32 dan Akad Wakalah Nomor : 17-KC-BDA/FS/WAK/04/2013 tanggal 29 April 2013;
5. Menyatakan permohonan lelang eksekusi Tergugat atas Objek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 147 atas nama Penggugat ke Kantor

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh atau segala surat lain yang diterbitkan Tergugat terhadap penjualan dan peralihan hak atas objek jaminan Sertifikat Hak Milik No.147 tidak sah, tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum;

6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan dan atau mengembalikan objek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 147 atas nama Penggugat kepada Penggugat dengan tanpa syarat dan beban apapun;
7. Menghukum Tergugat membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwaangsooms*) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perharinya kepada Penggugat terhitung sejak perkara ini didaftarkan sampai dengan putusan dalam sengketa ini dijalankan Tergugat setelah berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Tergugat membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;
10. Mohon Mahkamah memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat secara Inperson dan Tergugat sebagai Legal Mandatory didampingi Kuasa hukumnya masing-masing datang menghadap di persidangan dan Majelis Hakim telah berusaha semaksimal mungkin untuk mendamaikan Penggugat dengan Tergugat agar dapat menyelesaikan masalah tersebut dengan musyawarah dan mufakat, namun usaha tersebut tidak berhasil karena masing-masing pihak menyatakan tetap pada prinsipnya;

Bahwa dalam rangka untuk memaksimalkan upaya perdamaian tersebut, sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016, Majelis Hakim telah pula memerintahkan Penggugat dan Tergugat untuk menempuh proses mediasi, yang dipimpin oleh **Drs. H. Zainy Usman, S.H.**, Hakim Mediator Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh, dan Ketua Majelis telah menerbitkan Surat Penetapan penunjukan mediator tersebut;

Bahwa Mediator telah melaporkan hasil mediasi tersebut secara tertulis kepada Majelis Hakim tertanggal 26 Februari 2018 yang menyatakan bahwa mediasi yang dilaksanakan tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan damai, karena masing-masing pihak tetap bersikeras pada pendiriannya;

Bahwa kemudian dilanjutkan dengan proses litigasi yang diawali dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban secara tertulis di persidangan tertanggal 5 Maret 2018 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

MAHKAMAH SYAR'YAH BANDA ACEH TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA *AQUO* KARENA MENYALAHAI KETENTUAN KEWENANGAN ABSOLUT

1. Bahwa eksepsi kewenangan absolut adalah eksepsi yang menyatakan bahwa Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh tidak berwenang mengadili perkara yang diajukan Penggugat karena persoalan yang menjadi dasar gugatan aquoa tidak termasuk wewenang Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh.
2. Bahwa eksepsi kewenangan absolut atau mutlak dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan perkara berlangsung, bahkan hakim wajib karena jabatannya, tanpa diminta oleh pihak berperkara, untuk memberikan putusan apakah Pengadilan Negeri berwenang atau tidak untuk memeriksa perkara dalam putusan sela sebagaimana dimaksud oleh Retnowulan Sutantio, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Penerbit Mandar Maju, 1995, Bandung, cetakan VII, halaman 40. Adapun yang mejadi dasar hukum mengenai eksepsi kewenangan absolut adalah sebagai berikut:

Pasal 134 HIR

“Tetapi dalam hal perselisihan itu mengenai suatu perkara yang tiada masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada sembarang waktu pemeriksaan perkara itu, boleh dituntut, supaya hakim mengaku dirinya tidak berhak dan hakim sendiri berwajib mengakui dirinya tidak berhak dan hakim sendiri berwajib mengakui itu karena jabatannya.”

Pasal 136 HIR

“Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh siTergugat, dikecualikan hanya hal-hal hakim tidak berkuasa, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan sekaligus dengan pokok perkara.”

3. Dengan demikian jelas bahwa eksepsi kewenangan yang diajukan oleh Tergugat ini sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan Majelis Hakim Perkara *aquo*, karena undang-undang, wajib menerima eksepsi kewenangan absolut ini dan memberikan putusan tidak berwenang dalam putusan sela.
4. Bahwa Amandemen Pasal 24 Ayat (2) UUD 1945 *jo* Pasal 18 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman pada intinya menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman yang berada di bawah Mahkamah Agung adalah:
 - a. Peradilan Umum
 - b. Peradilan Agama
 - c. Peradilan Militer
 - d. Peradilan Tata Usaha
5. Selanjutnya undang-undang yang menjadi dasar keberadaan masing-masing dari empat lingkungan peradilan tersebut sudah secara tegas menentukan batas yurisdiksi kewenangan mengadili.
6. Bahwa berdasarkan Pasal 49 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang telah diubah berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Peradilan Agama, maka kewenangan Peradilan Agama meliputi juga perkara-perkara di bidang ekonomi syariah. Selanjutnya di dalam Penjelasan Pasal I Angka 37 tentang perubahan Pasal 49 pada poin (i) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan ekonomi syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, yang meliputi sebelas macam yang salah satunya adalah bank syariah dan pembiayaan syariah.
7. Bahwa di dalam penjelasan Pasal 1 angka 37 tentang Perubahan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan Atas

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama menyebutkan sebagai berikut:

“Penyelesaian sengketa tidak hanya dibatasi di bidang perbankan syari'ah, melainkan juga di bidang ekonomi syari'ah lainnya. Yang dimaksud dengan "antara orang-orang yang beragama Islam" adalah termasuk orang atau badan hukum yang dengan sendirinya menundukkan diri dengan sukarela kepada hukum Islam mengenai hal-hal yang menjadi kewenangan Peradilan Agama sesuai dengan ketentuan Pasal ini.”

8. Bahwa sejalan dengan uraian diatas, berdasarkan Pasal 1 butir 2 Undang-undang Nomor. 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh, disebutkan :

“Aceh adalah daerah provinsi yang merupakan kesatuan masyarakat hukum yang bersifat istimewa dan diberi kewenangan khusus untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Undang-undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945, yang dipimpin oleh seorang Gubernur”.

Disamping itu dengan memperhatikan ketentuan Lex Specialis Derogat Lex Generalis serta terkait berdasarkan kewenangan Undang-undang Nomor. 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh, terlebih disebutkan pada Pasal 128 ayat (2) yang menyebutkan bahwa “Mahkamah Syar’iah merupakan pengadilan bagi setiap orang yang beragama Islam dan berada di Aceh”, dan sesuai Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor. 11 Tahun 2003 tentang Mahkamah Syar’iyah dan Mahkamah Syar’iyah Provinsi di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam, dimana pada bagian mengingatnya mendasarkan pada Undang-undang Nomor. 44 tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Keistimewaan Provinsi Daerah Istimewa Aceh, Pasal 1 ayat (1) disebutkan :

(1) Pengadilan Agama yang telah ada di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam diubah menjadi Mahkamah Syariah.

9. Bahwa Tergugat adalah institusi perbankan syariah yang menjalankan usaha berdasarkan prinsip-prinsip syariah berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan telah membuat pengikatan dengan Penggugat sebagaimana yang diakui sendiri oleh Penggugat dalam gugatan *aquo*, berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang pada intinya menyebutkan bahwa sengketa terkait dengan Perbankan Syariah diajukan ke Peradilan Agama **kecuali ditentukan lain dalam akad** yaitu Pengadilan Negeri atau Badan Arbitrase. Adapun mengenai sengketa dengan perbankan syariah tersebut telah diuji oleh Mahkamah Konstitusi berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Perkara Nomor 93/PUU-X/2012 yang menguji Penjelasan Pasal 55 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Dengan demikian ternyata forum penyelesaian sengketa masih dimungkinkan untuk tidak diselesaikan di Pengadilan Agama, yang antara lain adalah Arbitrase, namun dengan ketentuan dicantumkan dalam akad. Dalam hal ini, Pengadilan Negeri berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Perkara Nomor 93/PUU-X/2012 dapat diartikan menjadi tidak berwenang.
10. Bahwa jelas dan tegas serta diakui oleh Penggugat gugatan *aquo* memperlmasalah wanprestasi yang mendasarkan atas suatu perjanjian dan atau akad pembiayaan yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat, dimana dalil dan atau pernyataan Penggugat dalam gugatan *aquo*, merupakan **BUKTI SEMPURNA** yang tidak dapat dibantah lagi karena dinyatakan di depan Majelis Hakim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 174 HIR *jo* Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

Pasal 1925 KUHPerdata

“Pengakuan yang dilakukan dimuka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu”

Sehingga jelas dan tegas antara Penggugat dan Tergugat telah setuju dan sepakat serta saling mengikatkan diri serta tunduk atas adanya Akad Wakalah dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. 32

tanggal 29 April 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Juliani Mukhtar, SH, M.Kn, Notaris di Banda Aceh, maka sejalan dengan uraian diatas, terlebih pula dengan memperhatikan pula ketentuan lain Pasal 1338 KUHPerdata, yakni:

“Bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya”.

Maka berdasarkan Akad Wakalah dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. 32 tanggal 29 April 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Juliani Mukhtar, SH, M.Kn, Notaris di Banda Aceh, yang ditandatangani oleh Penggugat atas persetujuan Gustiana Rani selaku isteri Penggugat dan ditandatangani oleh Tergugat, maka penyelesaiannya dilakukan sebagaimana bunyi akad tersebut sebagai berikut :

Pasal 16 Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. 32 tanggal 29 April 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Juliani Mukhtar, SH, M.Kn, Notaris di Banda Aceh, tentang **Penyelesaian Perselisihan :**

1. Segala perselisihan dan perbedaan pendapat yang timbul dalam memahami/menafsirkan bagian-bagian dari isi atau dalam melaksanakan Akad ini, maka para Pihak akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.
2. **Apabila usaha menyelesaikan perdebaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh para Pihak, maka dengan ini para Pihak sepakat dan setuju untuk menunjuk dan menetapkan Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas)”.**

Dipertebal dan di garis bawah untuk mempertegas.

Sehingga adalah wajar apabila Majelis Hakim perkara *aquo* menyatakan dalam putusan sela bahwa Mahkamah Syar’iyah di Banda Aceh **tidak berwenang mengadili perkara aquo**, maka sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim perkara *aquo* menyatakan gugatan DITOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DITERIMA.

11. Bahwa pilihan hukum untuk penyelesaian perselisihan yang telah disepakati tersebut juga dipertegas dan diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku yang mana dengan tegas apabila

para pihak telah menentukan pilihan hukum untuk penyelesaian sengketa ke arbitrase, maka Pengadilan tidak berwenang mengadili perkara *aquo* sebagaimana berikut:

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Pasal 3

Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase.

Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Pasal 59

- (1) Arbitrase merupakan cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.
- (2) Putusan arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak.
- (3) Dalam hal para pihak tidak melaksanakan putusan arbitrase secara sukarela, putusan dilaksanakan berdasarkan perintah ketua pengadilan negeri atas permohonan salah satu pihak yang bersengketa.

Penjelasan Pasal 59 Ayat (1)

Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Yang dimaksud dengan “arbitrase” dalam ketentuan ini termasuk juga arbitrase syariah.

12. Bahwa dengan mendasarkan pada argumen Tergugat yang secara jelas dirinci di atas, ternyata antara Penggugat dan Tergugat secara tertulis dalam suatu perjanjian telah menentukan forum penyelesain sengketa Arbitrase dan tidak melalui litigasi, maka sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim perkara *aquo* menyatakan dalam putusan sela bahwa **Mahkamah Syar’iyah Banda Aceh tidak berwenang mengadili perkara *aquo*.**

II. PERLAWANAN *AQUO* KURANG PIHAK

13. Bahwa ternyata jelas dan tegas diakui oleh Penggugat, terkait permasalahan dan pemberian fasilitas pembiayaan yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat, sangat berkaitan dengan permohonan dan kesepakatan antara Penggugat dengan PT. Berkah Sejahtera Properti selaku Developer dan juga sdr. Zulfikar, S.E atas pembangunan tanah dan bangunan yang selanjutnya menjadi jaminan pembiayaan Penggugat di Tergugat, sebagaimana dinyatakan oleh Penggugat pada gugatannya pada butir 14 (empat belas) dan 15 (lima belas) gugatan *aquo*, namun tidak dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan *aquo*.
14. Bahwa PT. Berkah Sejahtera Properti dan atau sdr. Zulfikar, S.E selaku Developer memiliki kepentingan yang erat atas gugatan *aquo* karena terkait pengerjaan pembangunan atas sebidang rumah diatas tanah dan bangunan yang merupakan jaminan atas kewajiban Penggugat kepada Tergugat, yang faktanya telah disepakati adanya syarat-syarat khusus oleh Penggugat dengan PT. Berkah Sejahtera Properti selaku Developer dan atau sdr. Zulfikar, S.E secara tersendiri, dimana pihak Tergugat pun baru mengetahuinya dikemudian hari terkait atas pengerjaan pembangunan bangunan rumah termasuk pula cara dan tahapan pembayarannya, sehingga sudah seharusnya PT. Berkah Sejahtera Properti dan atau sdr. Zulfikar, S.E selaku Developer dijadikan pihak dalam gugatan *aquo*, dengan demikian gugatan *aquo* kurang pihak sehingga sudah seharusnya **DITOLAK**.
15. Bahwa ternyata Penggugat, dalam gugatannya mempermasalahkan proses lelang yang dilakukan oleh Penggugat, padahal yang melakukan lelang adalah KPKNL setempat yang merupakan wewenangnya berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/Pmk.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga adalah wajar dan beralasan apabila KPKNL juga dijadikan pihak dalam perkara *aquo* karena KPKNL mempunyai kepentingan atas proses yang dilakukannya, namun ternyata KPKNL tidak dijadikan pihak sehingga gugatan *aquo* menjadi kurang pihak

16. Adapun yang menjadi dasar mengenai kurang pihak ini adalah sebagaimana dinyatakan secara tegas dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2438 K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982. Sehingga dengan demikian gugatan *aquo* kurang pihak maka sudah seharusnya **DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DITERIMA**.

III. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCURI LIBELLI*)

17. Bahwa Penggugat dalam menyusun posita gugatan tidak jelas apakah masuk dalam kualifikasi gugatan wanprestasi atau justru sebagai perlawanan atas proses lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat.
18. Bahwa dalil gugatan *aquo* pada awalnya dari dan mendasarkan pada alasan adanya perjanjian dan atau kontrak sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat berdasarkan butir 1, 2, 3 dan 7 gugatan *aquo* namun justru sangat kontrakdiktif sebagaimana pula dalil Penggugat yang membantah dan mempermasalahkan permohonan lelang eksekusi yang akan dilakukan oleh Tergugat sebagaimana suratnya Nomor. B.574/KC/BDA/Pem/10/2017, tanggal 24 Oktober 2017 sesuai dalil butir 25 dan 28 gugatan *aquo*.
19. Bahwa berdasarkan KUHPerdara, perikatan terdiri dari perikatan yang lahir berdasarkan undang-undang dan perikatan yang lahir berdasarkan perjanjian, untuk perikatan yang lahir dari perjanjian, prestasi ditentukan oleh perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang dalam hal ini adalah Penggugat dan Tergugat. Dengan demikian, antara perikatan yang lahir dari undang-undang dan atau perikatan yang lahir dari perjanjian serta suatu perlawanan atas proses lelang tidaklah dapat dicampur aduk sebagaimana yang dilakukan oleh Penggugat karena masing-masing berawal dari sumber yang berbeda sehingga apabila dicampur aduk menjadi rancu dan tidak jelas dasar yang menjadi landasan gugatan *aquo*. Hal ini sejalan dengan pendapat Abdulkadir Muhammad, SH dalam bukunya yang berjudul Hukum Perikatan (Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, Penerbit Cipta Aditya Bakti, Cetakan ke III, 1992, Bandung) yang menyatakan "...sistematika pada pokoknya diatur

menurut ketentuan-ketentuan yang bersifat umum, dan sumber perikatan yaitu perjanjian dan undang-undang.”

20. Bahwa karena Penggugat mendasarkan gugatannya pada suatu perjanjian atau akad yakni Akad Wakalah dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. 32 tanggal 29 April 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Juliani Mukhtar, SH, M.Kn, Notaris di Banda Aceh, yang ditandatangani oleh Penggugat atas sepersetujuan Gustiana Rani selaku isteri Penggugat dan ditandatangani oleh Tergugat, maka seharusnya, apabila Penggugat merasa dirugikan, mengajukan gugatan berdasarkan wanprestasi, namun faktanya Penggugat juga mendalilkan membantah dan mempermasalahkan permohonan lelang eksekusi yang akan dilakukan oleh Tergugat sebagaimana suratnya Nomor. B.574/KC/BDA/Pem/10/2017, tanggal 24 Oktober 2017 sesuai dalil butir 25 dan 28 gugatan *aquo*, padahal faktanya Penggugat dalam positanya jelas mendalilkan gugatannya mencampuradukan dalilnya berdasarkan perjanjian dan membantah dan mempermasalahkan permohonan lelang eksekusi yang akan dilakukan oleh Tergugat sebagaimana suratnya Nomor. B.574/KC/BDA/Pem/10/2017, tanggal 24 Oktober 2017, sehingga tidak ada kesinambungan antara dalil-dalil dalam posita bahkan petitumnya dengan demikian gugatan Penggugat menjadi **TIDAK JELAS DAN KABUR**, maka sudah selayaknya gugatan **Penggugat** untuk **DITOLAK**. Adapun pernyataan Tergugat tersebut sejalan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1980 tertanggal 8 Desember 1982.

Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima.

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2123 K/Sip/1996 tertanggal 29 Juni 1998

Dalam menilai ada tidaknya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak maka fokus pemeriksaan Hakim harus ditujukan pada apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.

Bahwa oleh karena gugatan *aquo kabur* (obscure libel), maka sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim perkara *aquo* menyatakan gugatan DITOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DITERIMA.

DALAM POKOK PERKARA

21. Bahwa segala apa yang telah didalilkan dan diuraikan diatas dalam Eksepsi, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan termuat dalam bagian pokok perkara ini;
22. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat;
23. Bahwa Tergugat hanya menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat yang dipandang mempunyai relevansi secara hukum dengan Tergugat.

IV. TERGUGAT TELAH MENJALANKAN TINDAKANNYA BERDASARKAN ITIKAD BAIK SEHINGGA DILINDUNGI OLEH UNDANG-UNDANG

24. Bahwa sebagaimana yang diakui oleh Penggugat dalam gugatannya, Penggugat telah mendapatkan fasilitas pembiayaan dari Tergugat berdasarkan Akad Wakalah dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. 32 tanggal 29 April 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Juliani Mukhtar, SH, M.Kn, Notaris di Banda Aceh, yang ditandatangani oleh Penggugat atas persetujuan Gustiana Rani selaku isteri Penggugat dan ditandatangani oleh Tergugat, dengan kewajiban Penggugat untuk mengembalikan kepada Tergugat secara Murabahah sebesar Rp. 526.485.924,80,- (lima ratus dua puluh enam juta empat ratus delapan puluh lima ribu sembilan ratus dua puluh empat rupiah delapan puluh sen), dengan jangka waktu selama 96 (sembilan puluh enam) bulan.
25. Bahwa Penggugat telah mendapatkan fasilitas pembiayaan dari Tergugat dengan jaminan berupa tanah dan bangunan berdasarkan sebagian dari sebidang tanah yang terletak di Provinsi Aceh, Kabupaten Aceh Besar, Kecamatan Ingin Jaya, Gampong Santan, seluas kurang lebih 4.428 m² (empat ribu empat ratus dua puluh delapan meter persegi) sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor. 59, Surat Ukur Nomor : 01/2006, tertanggal 29 Mei 2006, terdaftar a.n Adnan Asyek, yang akan dipecah sebagian seluas kurang lebih 196 m² (seratus sembilan puluh enam meter

persegi) yaitu kavling Nomor. 17 ke atas nama Mukhtar/Penggugat, demikian berikut segala sesuatu yang telah ada atau akan ada dikemudian hari yang menurut sifatnya/tujuan, peruntukannya, kebiasaan menurut undang-undang dianggap sebagai benda tidak bergerak, dimana sekarang manjadi Sertipikat Hak Milik Nomor. 00147, Desa/Kel. Santan, Kecamatan Ingin Jaya, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh, surat ukur No. 0016/2013 tanggal 17 September 2013 seluas 215 m² (dua ratus lima belas meter persegi), yang telah dibebankan Hak Tanggungan peringkat pertama berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No.00786/2014 tertanggal 23 Juni 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar.

26. Bahwa ternyata hubungan antara Penggugat dan Tergugat adalah antara bank dan nasabahnya yang diikat dengan Akad Wakalah dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. 32 tanggal 29 April 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Juliani Mukhtar, SH, M.Kn, Notaris di Banda Aceh, yang ditandatangani oleh Penggugat atas sepersetujuan Gustiana Rani selaku isteri Penggugat dan ditandatangani oleh Tergugat, dan sekarang telah gagal bayar sehingga Penggugat telah wanprestasi. Adapun akad tersebut telah dibuat secara otentik oleh pejabat publik yang berwenang serta telah dibacakan kepada para pihak sehingga para pihak mengerti isi akad tersebut dengan demikian akad tersebut mempunyai kekuatan bukti yang sempurna berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara.
27. Bahwa atas fasilitas pembiayaan yang telah diberikan tersebut, telah diberikan jaminan berupa tanah dan bangunan yang telah diikat dengan hak tanggungan secara sempurna karena dibuat dan diterbitkan oleh pejabat yang berwenang serta telah memenuhi asas publisitas sebagai hak tanggungan karena telah diregister oleh Kantor Pertanahan setempat sebagaimana dimaksud dalam jawaban ini sehingga Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan mempunyai kedudukan yang diutamakan berdasarkan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1 butir 1

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;

28. Bahwa adalah jelas dan tegas diakui oleh Penggugat sendiri ternyata JUSTRU Penggugat lah yang telah melakukan wanprestasi sebagai butir 5 (lima) gugatan *aquo*, “Bahwa dengan lewatnya jangka waktu penyerahan barang, **Penggugat tidak dapat menyediakan dan menyerahkan barang kepada Tergugat (Bank) dan Penggugat tidak dapat menyediakan dan menyerahkan barang kepada Bank (Tergugat) dan Penggugat tidak juga mengembalikan dana yang telah diterimanya dalam waktu 10 hari kerja Bank....**”

Dipertebal dan digaris bawah untuk mempertegas

Maka adalah wajar sesuai dengan ketentuan akad wakalah dimaksud serta secara hukum pula Bank dalam hal ini Tergugat dapat melakukan tindakan hukum apapun kepada penerima kuasa oleh karena penerima kuasa dianggap telah melakukan tindak pidana/wanprestasi, yakni dengan melakukan proses lelang atas jaminan dari pembiayaan tersebut, sebagaimana disebutkan pada Pasal 6 ayat 2 (dua) huruf b Akad Wakalah.

29. Bahwa adalah jelas dan tegas Penggugat telah GAGAL PAHAM terkait klausula Pasal 16 angka 3 Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah sesuai butir 9 (sembilan) gugatan *aquo*, yang seharusnya adalah baik berdasarkan Pasal 7 terkait Penyelesaian Perselisihan pada akad Wakalah sebagaimana yang dipermasalahkan oleh Penggugat maupun Pasal 16 ayat (1) dan (2) Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. 32 tanggal 29 April 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Juliani Mukhtar, SH, M.Kn, Notaris di Banda Aceh maka **para Pihak sepakat dan setuju**

untuk menunjuk dan menetapkan Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas)” sehingga Mahkamah Syar’iyah Banda Aceh tidak berwenang mengadili perkara aquo, namun dalam hal Penggugat telah mengajukan gugatan aquo berdasarkan pada Pasal 16 ayat (3) Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. 32 tanggal 29 April 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Juliani Mukhtar, SH, M.Kn, Notaris di Banda Aceh, adalah jelas sebagai pemahaman yang keliru dan salah kaprah, karena adalah logika secara hukum seharusnya Penggugat dapat membaca dan memahami dari ketentuan Pasal 16 ayat (1) dan (2) terlebih dahulu bahkan ketentuan Pasal 7 akad Wakalah yang telah menunjuk dan disepakati adalah Basyarnas, jika tidak terdapat Basyarnas barulah Para Pihak dapat melakukan penyelesaian perselisihan diselain Basyarnas itupun atas kesepakatan dari Para Pihak itu sendiri, hal mana Tergugat sadur dengan jelas agar Penggugat dapat lebih memahami dan membaca Pasal 16 ayat (3) sebagai berikut :
*“Namun apabila ternyata di daerah/ wilayah hukum dimana Para Pihak mengadakan Akad tidak terdapat Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas ataupun Badan Arbitrase Syariah lainnya) **atau berdasarkan kesepakatan para pihak**, maka para pihak sepakat dan setuju untuk memilih dan menetapkan tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Mahkamah Syar’iyah di Banda Aceh dan atau Pengadilan Negeri di Banda Aceh...dst”*

30. Bahwa sebagaimana pengakuan Penggugat sendiri dalam gugatannya berdasarkan butir 10, 11 dan 12, telah secara tegas mengakui telah menerima fasilitas pembiayaan dari Tergugat sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), dengan total kewajiban yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 526.485.924,80,- dimana atas pembiayaan tersebut Penggugat telah melalaikan kewajibannya sehingga Penggugat telah gagal bayar atau wanprestasi kepada Tergugat, namun ironisnya justru Penggugat yang mengajukan gugatan bukan Tergugat. Dalam hal ini Penggugat telah menikmati pembiayaan dari Tergugat sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), sebagaimana telah diakui pula

dengan TEGAS DAN TERANG BENDERANG sebagaimana akad Wakalah Pasal 4 yang mencantumkan:

1. *Untuk dapat mencapai maksud dan tujuan Akad sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Akad ini, Bank memberikan kuasa kepada Nasabah untuk membeli Barang/Tanah dan atau Bangunan atau sebagaimana diuraikan dalam lampiran 1 akad ini dengan Dana Pembelian sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).*
2. *Dengan telah diterimanya dana pembelian sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini, maka akad ini berlaku pula sebagai tanda terima uang yang telah diterima oleh Penerima Kuasa dari Bank.*
3. *Para pihak senantiasa menjaga agar penggunaan dana sebagaimana dimaksud dalam pasal ini sesuai dengan maksud dan tujuan akad sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 akad ini.*

Sehingga adalah jelas dan tegas Penggugat telah mengakui telah menerima dana fasilitas pembiayaan dari Tergugat guna pembelian rumah dan bangunan sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) maka secara sekaligus pula dalil gugatan 21, 22, 23 dan 24 dapat dipatahkan dan tidak terbukti, serta merupakan **BUKTI SEMPURNA** yang tidak dapat dibantah lagi karena dinyatakan di depan Majelis Hakim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 174 HIR jo Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

Pasal 1925 KUHPerdata

“Pengakuan yang dilakukan dimuka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu”

31. Bahwa atas fasilitas pembiayaan murabahah yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) faktanya kemudian gagal bayar, namun jaminan tidak mau dieksekusi, justru kemudian Penggugat mengajukan gugatan pula dengan harapan dapat membatalkan lelang BAHKAN Penggugat meminta kepada Mahkamah Syar’iyah di Banda Aceh...untuk meminta

hubungan hukum utang piutang Penggugat kepada Tergugat sebagaimana Akad Pembiayaan Murabahah bil Wakalah dapat berakhir atau dapat diartikan pula Penggugat meminta agar kewajibannya dapat dilunaskan atau tidak perlu dibayar...WOW sungguh fantastis...Dunia seperti sudah terbalik. Jelas Penggugat telah beritikad buruk yang hanya mau enaknyanya saja, tanpa mengindahkan kewajibannya. Adapun pengakuan Penggugat tersebut dalam bagian petitum butir 4, 5 dan 6 gugatannya adalah sebagai berikut:

“4. **Menyatakan hubungan hukum hutang piutang Penggugat dengan Tergugat** yang diatur dalam Akad Wakalah tanggal 29 April 2013 dan akad Murabahah bil Wakalah no. 32 dan Akad Wakalah Nomor. 17-KC-BDA/FS/WAK/04/2013 tanggal 29 April 2013 **telah berakhir** karena keingkaran Tergugat atas Akad Murabahah bil Wakalah Nomor.32 dan Akad Wakalah Nomor. 17-KC-BDA/FS/WAK/04/2013 tanggal 29 April 2013;

“5. **Menyatakan permohonan lelang eksekusi Tergugat atas Objek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 147** atas nama Penggugat ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh atau segala surat lain yang diterbitkan Tergugat terhadap Penjualan dan peralihan hak atas objek jaminan Sertifikat Hak Milik No. 147 **tidak sah, tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum;**

“6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan dan atau mengembalikan objek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 147 atas nama Penggugat kepada Penggugat dengan tanpa syarat dan beban apapun;

Dipertebal dan di garis bawah untuk mempertegas.

32. Bahwa dengan tegas Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat butir 17 sampai dengan 20, bahwa sebelum adanya akad fasilitas pembiayaan murabahah bil wakalah, memang sebelumnya Penggugat telah menjadi nasabah Tergugat untuk fasilitas pembiayaan yang lainnya, namun adalah fakta bahwa Penggugat telah menerima fasilitas pembiayaan murabahah dari Tergugat sebesar Rp. 350.000.000,- yang telah diakui pula oleh Penggugat, dimana atas fasilitas tersebut Penggugat telah

menerima dan memiliki tanah dan bangunan yang selanjutnya dijadikan jaminan pembiayaan di Tergugat.

33. Bahwa Penggugat berusaha untuk mengaburkan dan memutarbalikan fakta, terkait kondisi tanah dan bangunan yang dijadikan objek pada fasilitas pembiayaan murabahah sebagaimana Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. 32 tanggal 29 April 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Juliani Mukhtar, SH, M.Kn, Notaris di Banda Aceh, seolah-olah mengingkari janji apa yang telah disepakati dan dimohonkan sendiri oleh Penggugat sendiri, sebagaimana dalilnya butir 19 dan 20 gugatan aquo

“19. Bahwa dalam pelaksanaan ternyata rumah yang dibeli dan diserahkan Tergugat kepada Penggugat tersebut sampai dengan bulan Mei 2013 masih dalam kondisi bangunan pondasi dibangun oleh developer...

“20. Bahwa oleh karena kondisi kemajuan bangunan rumah yang dibiayai dengan Akad Murabahah bil wakalah tersebut sampai dengan Februari 2015 hanya masih berbentuk fondasi, sementara angsuran pengembalian hutang Penggugat selalu dilakukan...

Bahwa adalah jelas berdasarkan akad wakalah Justru Penggugat sendirilah yang telah memilih dan menerima dan menyepakati atas tanah dan bangunan yang akan dibelinya dari Developer, bahwa justru pada saat pembiayaan tersebut atas kesepakatan Developer dengan Penggugat sendiri sesuai suratnya 11 April 2014 Penggugat sendirilah yang telah menyetujui dan menyatakan mengambil alih pekerjaan atap BAHKAN akan melakukan pembangunan rumah tersebut sampai dengan selesai 100% sesuai dengan RAB yang diserahkan kepada Tergugat, serta diakui oleh Penggugat sendiri pelimpahan dan tahapan progress pembangunan rumah tersebut dilimpahkan dan dibangun sendiri oleh Penggugat sejak tanggal 5 Juni 2013...sehingga adalah dalil yang mengada-ada dan hanya akal-akalan Penggugat saja...hanya untuk mencari alasan agar tidak membayarkan kewajibannya atas fasilitas pembiayaan yang telah diberikan Tergugat kepada Penggugat....

Karena tidak wajar secara logika dan akal sehat, jika Penggugat memperlakukan tahapan pembangunan kepada Tergugat yang faktanya justru dibangun oleh Penggugat sendiri, sehingga patut dipertanyakan dan patut diduga adanya itikad buruk dari Penggugat atau bahkan dapat dikwalifisir bersama dengan pihak developer guna mengelabui Tergugat agar Penggugat menerima proses pencairan fasilitas pembiayaan murabahah sebesar Rp. 350.000.000,- dari Tergugat kepada Penggugat. Dan adalah fakta dan patut diduga pula Penggugat telah membangun bangunan dimaksud dengan tidak selayaknya sesuai dengan RAB yang telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat....yang mana hal sedemikian pun adalah patut dan cukup alasan secara hukum dapat dipermasalahkan secara hukum pula baik secara perdata dan atau pidana.

34. Bahwa adalah jelas dan tegas Penggugat bermaksud untuk mendapatkan sesuatu yang bukan haknya, sebagaimana dalilnya butir 22 gugatan aquo, bahwa adalah jelas dan tegas dengan didasarkan atas akad wakalah dan akad pembiayaan murabahah bil wakalah, fasilitas pembiayaan sebesar Rp. 350.000.000,- dari Tergugat kepada Penggugat adalah guna pembelian tanah dan bangunan yang disediakan dan dibangun oleh PT. Berkah Sejahtera Properti, sehingga adalah wajar secara hukum jika uang pembelian dari Penggugat yang dibiayai melalui fasilitas pembiayaan murabahah oleh Tergugat adalah diterima oleh PT. Berkah Sejahtera Properti selaku penyedia dan atau penjual serta yang membangun rumah dan bangunan yang dibeli oleh Penggugat dimaksud, namun terkait dana pembangunan rumah sebesar Rp. 90.000.000,- adalah dana yang disepakati sendiri oleh Penggugat dengan pihak Developer terkait kesepakatan pengalihan atau pelimpahan pekerjaan pembangunan rumah dimaksud, sehingga adalah jelas dan tegas seluruh tindakan Tergugat telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta tidak pula melanggar dan atau menyalahi ketentuan sebagaimana diatur dalam Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. 32 tanggal 29 April 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Juliani Mukhtar, SH, M.Kn, Notaris di Banda Aceh, BAHKAN patut

diduga bahwa Penggugat terkesan dan bermaksud untuk mendapatkan sesuatu yang bukan haknya, yakni dengan tetap memiliki tanah dan bangunan SHM No. 147 (vide butir 6 petitum gugatan aquo) namun tidak mau membayar kewajibannya kepada Tergugat, serta ingin menguasai pula dana atas fasilitas pembiayaan yang telah diberikan Tergugat, yang semestinya adalah telah menjadi hak pihak penjual dan atau penyedia tanah dan bangunan tersebut, yang menjadi obyek pembiayaan yang saat ini dijadikan jaminan pembiayaan Penggugat di Tergugat.

35. Bahwa sejalan dengan uraian diatas, setelah Pengugat gagal bayar sebagaimana pengakuannya tersebut, antara Penggugat dan Tergugat telah dilakukan upaya persuasif, serta Tergugat telah memberikan peringatan secara lisan baik melalui telepon maupun bertatap muka langsung, namun tidak juga membuahkan hasil sehingga Tergugat berdasarkan itikad baik mengirim surat peringatan agar Penggugat menyelesaikan kewajibannya. Adapun peringatan tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Surat Peringatan I No: B. 294/KC/BDA/PEM/04/2015, tanggal 28 April 2015.
- b. Surat Peringatan II No: B. 386/KC/BDA/PEM/06/2015, tanggal 17 Juni 2015.
- c. Surat Peringatan III No: B. 613/KC/BDA/PEM/09/2013, tanggal 17 Juni 2016.

36. Bahwa setelah diperingati oleh Tergugat agar Penggugat memenuhi kewajibannya, namun tetap tidak diindahkan, maka adalah wajar, beralasan serta dilindungi oleh undang-undang apabila Tergugat sebagai kreditor yang diutamakan mengajukan eksekusi terhadap jaminan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 6

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan

sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

37. Bahwa adapun sebagai umat yang beragama Islam wajib hukumnya untuk memenuhi akad-akadnya sebagaimana Firman Allah SWT dalam Al Qur'an surat Al Ma'idah ayat 5 yang bunyi terjemahannya tersebut adalah sebagai berikut:

"Hai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu..." (QS. Al MA'idah [5])

Selanjutnya beberapa hadits mengenai hutang yang tidak dibayar adalah sebagai berikut:

"Barangsiapa yang ruhnya terpisah dari jasadnya dan dia terbebas dari tiga hal: [1] sombong, [2] ghulul (khianat), dan [3] hutang, maka dia akan masuk surga." (HR. Ibnu Majah no. 2412);

"Barangsiapa yang mati dalam keadaan masih memiliki hutang satu dinar atau satu dirham, maka hutang tersebut akan dilunasi dengan kebajikannya (di hari kiamat nanti) karena di sana (di akhirat) tidak ada lagi dinar dan dirham." (HR. Ibnu Majah no. 2414. Syaikh Al Albani mengatakan bahwa hadits ini shohih). Ibnu Majah juga membawakan hadits ini pada Bab "Peringatan keras mengenai hutang."

"Jiwa seorang mukmin masih bergantung dengan hutangnya hingga dia melunasinya." (HR. Tirmidzi no. 1078. Syaikh Al Albani mengatakan bahwa hadits ini shohih sebagaimana Shohih wa Dho'if Sunan At Tirmidzi)

38. Bahwa selain dari uraian diatas, seluruh proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah *jo* Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang telah dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/Pmk.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

39. Bahwa secara hukum kedudukan Tergugat selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan sudah benar secara hukum, karena semua dokumen pembiayaan dan dokumen jaminan dibuat secara notariel dan

berdasarkan undang-undang dokumen tersebut merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna di depan hakim.

Maka dalam hal akad pembiayaan dan dokumen jaminan dimaksud dibuat secara notariil dan merupakan akta otentik sehingga telah cukup dijadikan sebagai bukti yang otentik, sesuai dengan definisi dari akta otentik dituangkan dalam Pasal 1868 *jo* Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatakan bahwa:

Pasal 1868

“akta otentik adalah akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya.”

Pasal 1870

Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.

40. Bahwa proses pembiayaan kepada Penggugat oleh Tergugat sampai dengan pembebanan hak tanggungan telah memberikan dasar hukum yang kuat bagi Terugugat untuk mendapatkan haknya yaitu pelunasan atas seluruh hutang Penggugat dengan menjual agunan melalui pelelangan umum sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang selanjutnya telah dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adapun yang dimaksud dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan :

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

Pasal 20 ayat 1.b Undang-Undang Hak Tanggungan:

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur lain”.

41. Bahwa kemudian terkait permasalahan lelang yang dipermasalahkan oleh Penggugat, sudah sangat jelas tertera terkait dengan akad pembiayaan murabahah, syarat ketentuan umum serta akta pengikatan jaminan yang dibuat antara Tergugat dengan Penggugat, yang pada prinsipnya mencantumkan bahwa : ”Dalam hal setelah lewatnya jangka waktu yang diberikan Bank kepada Nasabah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini Nasabah tidak dapat memenuhi, melaksanakan dan memulihkan keadaan, maka Bank tanpa pemberitahuan terlebih dahulu berhak untuk menjual harta benda yang dijaminan oleh Nasabah dan/atau Penjamin kepada Bank.....**maupun dimuka umum (secara lelang)** dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Bank....”
42. Bahwa seluruh proses lelang yang akan dilakukan dan atau telah dilakukan oleh Tergugat adalah untuk pemenuhan dan pelunasan kewajiban Penggugat telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/Pmk.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat dibatalkan. Adapun ketentuan tersebut menyatakan sebagai berikut:

Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/Pmk.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, **tidak dapat dibatalkan.**”

43. Bahwa sudah jelas seluruh proses lelang yang akan dilakukan atau yang telah dilakukan oleh Tergugat sudah sesuai prosedur sehingga tidak ada alasan untuk membatalkannya. Adapun permintaan Penggugat untuk

tidak melakukan pelelangan adalah suatu permintaan yang mengada-ada saja dan tidak beralasan sehingga sudah sepantasnya **DITOLAK**.

44. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat tersebut di atas dan dengan mengutip pernyataan Retnowulan Sutantio, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek yang berbunyi sebagai berikut:

"Ada pihak pelawan yang secara jujur dan benar mengajukan perlawanannya, ada pula pihak yang, hanya dengan maksud untuk menghambat proses atau untuk menanggukkan eksekusi,"

Perlu dipertanyakan tujuan dari perlawanan *aquo*. Terlepas dari itu semua sudah sangat jelas Tergugat telah melakukan tindakannya berdasarkan itikad baik sehingga dilindungi oleh undang-undang, maka sudah sewajarnya perlawanan *aquo* **DITOLAK**.

45. Bahwa ternyata terbukti, dari apa yang telah diuraikan oleh Tergugat, ternyata Tergugat telah melakukan tindakannya sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga sudah sepantasnya dilindungi oleh undang-undang berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata *jo* Pasal 1340 KUHPerdata, karena Tergugat telah melakukannya berdasarkan itikad baik. Dengan demikian petitum Penggugat sehubungan membatalkan atau tidak sah atas permohonan untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas nama Penggugat **HARUS DITOLAK** sehingga merupakan hak dan wewenang Tergugat untuk melanjutkan melakukan penagihan sebagai hak yang dilindungi oleh undang undang, termasuk melakukan eksekusi terhadap jaminan untuk mengambil pelunasan dari utang Penggugat.

46. Bahwa pada halaman 12 (dua belas) petitum gugatan *aquo*, Penggugat mengklaim telah mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), NAMUN anehnya justru dalam dalil nya dan adalah fakta bahwa proses lelang tersebut, belum dilakukan lelang sehingga adalah jelas dan tegas NYATA-NYATA tidak wajar, keliru dan salah pula jika Penggugat meminta ganti kerugian materiil tersebut. Sehingga Penggugat justru tidak mampu membuktikan kerugiannya serta tidak mampu pula menghitung secara detail jumlah kerugian materiil yang dialaminya, karena fakta nya tidak ada kerugian

yang dialami oleh Penggugat, JUSTRU Tergugat lah yang telah mengalami kerugian karena sampai dengan saat ini Penggugat tidak membayar kewajibannya atas fasilitas pembiayaan muarabahah dimaksud kepada Tergugat. Sehingga dalil gugatan Penggugat tersebut adalah sangat janggal dan membingungkan karena memang tidak ada dasarnya sehingga orang yang paling pintar sekalipun tidak dapat memahami dasar adanya kerugian materil tersebut karena memang pada dasarnya tidak ada kerugian, kecuali Penggugat bermaksud untuk mendapatkan sesuatu yang bukan haknya.

47. Bahwa kerugian immateriil yang dialami oleh Para Pelawan sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) adalah nilai yang fantastis yang jatuh dari langit sehingga tidak ada dasarnya dengan harapan Penggugat mendapatkan keuntungan yang berlebihan dari gugatan *aquo*.

Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 No 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI No 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988.

”Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.”

Sehingga ternyata terbukti Penggugat tidak mengalami kerugian materil BAHKAN immateriil kepada Tergugat atas suatu hal tidak ada dasarnya sehingga sudah sewajarnya gugatan *aquo* harus **DITOLAK'**

Berdasarkan seluruh dalil-dalil serta fakta hukum yang diuraikan diatas, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Mahkamah Syar'iyah di Banda Aceh yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

3. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sepenuhnya yang timbul dalam perkara ini.

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

Bahwa terhadap jawaban tersebut, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan replik secara tertulis tertanggal 12 Maret 2018 yang selengkapnya telah termuat dalam berita acara sidang;

Bahwa terhadap Replik tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 26 Maret 2018 yang selengkapnya telah termuat dalam berita acara sidang;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi yang aslinya ada pada Tergugat Akad Wakalah tentang Pembelian Barang dalam rangka Pembiayaan Murabahah No.17-KC-BDA/FS/WAK/04/2013 tanggal 29 April 2013, telah dinazegelen dan bermeterai cukup (Bukti P.1);
2. Fotokopi yang aslinya ada pada Tergugat Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No 32 tanggal 29 April 2013, telah dinazegelen dan bermeterai cukup (Bukti P.2);
3. Fotokopi yang tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan Surat dari PT. Berkah Sejahtera Properti tanggal 10 April 2014 yang ditujukan kepada Mukhtar Amiki, telah dinazegelen dan bermeterai cukup (Bukti P.3);
4. Fotokopi yang tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan Surat dari Mukhtar tanggal 11 April 2014 yang ditujukan kepada Pimpinan PT Bank BRISyariah, telah dinazegelen dan bermeterai cukup (Bukti P.4);

5. Fotokopi sesuai Aslinya surat Permohonan Parate Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No B.574/KC/BDA/PEM/10/2017 tanggal 24 Oktober 2017, telah dinazegelen dan bermeterai cukup (Bukti P.5);
6. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Jaminan Akan di Eksekusi Lelang No. 607/KC-BDA/11/2017 tanggal 7 Nopember 2017, telah dinazegelen dan bermeterai cukup (Bukti P.6);
7. Fotokopi yang tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan Penetapan Jadwal Lelang No. S-1051/WKN.01/KNL.01/2017 tanggal 27 Oktober 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, telah dinazegelen dan bermeterai cukup (Bukti P.7);
8. Fotokopi rekening koran atas nama Mukhtar pada BRI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya (Bukti P.8);

Bahwa, terhadap bukti Penggugat tersebut, Tergugat mengakui dan membenarkannya, namun secara konkrit akan menanggapi bukti-bukti tertulis Penggugat tersebut pada kesimpulan akhir nanti;

Bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan telah mencukupkan terhadap bukti-bukti yang telah diajukan tersebut dan tidak akan mengajukan bukti saksi atau alat-alat bukti lainnya lagi;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi surat permohonan pembiayaan an. Mukhtar, AK,SE,MM tahun 2012 bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya (bukti T.1);
2. Fotokopi surat pernyataan an. Mukhtar, AK,SE,MM tanggal 27 Februari 2013 bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, (bukti T.2);
3. Fotokopi surat pernyataan/kesanggupan an. Mukhtar, AK,SE,MM tanggal 27 Februari 2013 bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya,(bukti T.3);

4. Fotokopi surat penawaran penjualan rumah yang dikeluarkan oleh PT Berkah Sejahtera Property tanpa tanggal, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya,(bukti T.4);
5. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan Nomor 648/16/IMB/2012 tanggal 1 Februari 2012 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Aceh Besar Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak ada aslinya, (bukti T.5);
6. Fotokopi Tanda terima Nomor 106 tanggal 04 Januari 2013 dan Nomor 120 tanggal 6 Maret 2013 yang dikeluarkan oleh PT. Berkah Sejahtera Property, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis (bukti T.6 dan T.7);
7. Fotokopi Laporan Pemeriksaan Barang Tanah-Bangunan tanggal 16 April 2013 yang dikeluarkan oleh BRI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, (bukti T.8);
8. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 32 tanggal 29 April 2013 yang dikeluarkan oleh Notaris Juliani Mukhtar, S.H, M.Kn, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, (bukti T.9);
9. Fotokopi Syarat-syarat dan Ketentuan-ketentuan Umum Pembiayaan Murabahah PT Bank BRISyariah, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, (bukti T.10);
10. Fotokopi Sertifikat Hak Milik An. Mukhtar Nomor 147 tanggal 18/09/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, (bukti T.11);
11. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan An. PT. Bank BRISyariah Nomor 786/2014 tanggal 23/06/2014 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya,(bukti T.12);

12. Fotokopi Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2013 yang dibuat oleh Mukhtar, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, (bukti T.13);
13. Fotokopi Surat tanggal 10 April 2014 yang dibuat oleh PT Berkah Sejahtera Property yang ditujukan kepada Mukhtar Amiki, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, (bukti T.14);
14. Fotokopi Surat tanggal 11 April 2014 yang dibuat Mukhtar yang ditujukan kepada Pimpinan PT. Bank BRISyariah KC Banda Aceh, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya,(bukti T.15);
15. Fotokopi Surat Peringatan I (pertama) Nomor B.294-KC/BDA/PEM/04/2015 tanggal 28 April 2015 yang dikeluarkan oleh Pimpinan PT. Bank BRISyariah KC Banda Aceh bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak ada aslinya,(butki T.16);
16. Fotokopi Surat Peringatan II (kedua) Nomor B.386-KC/BDA/PEM/06/2015 tanggal 17 Juni 2015 yang dikeluarkan oleh Pimpinan PT. Bank BRISyariah KC Banda Aceh bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak ada aslinya, (bukti T.17);
17. Fotokopi Surat Peringatan III (ketiga) Nomor B.613-KC/BDA/PEM/06/2016 tanggal 17 Juni 2016 yang dikeluarkan oleh Pimpinan PT. Bank BRISyariah KC Banda Aceh bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak ada aslinya, (bukti T.18);
18. Fotokopi Permohonan Parate Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B.746-KC/BDA/PEM/9/2016 tanggal 15 September 2016 yang dikeluarkan oleh Pimpinan PT. Bank BRISyariah KC Banda Aceh, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, , (bukti T.19);
19. Fotokopi Rekening Koran an. Mukhtar yang dikeluarkan oleh PT. Bank BRISyariah KC Banda Aceh, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, (bukti T.20);

20. Fotokopi OutStanding Kontrak Pembiayaan an. Mukhtar yang dikeluarkan oleh PT. Bank BRISyariah KC Banda Aceh, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, (bukti T.21);
21. Fotokopi surat penawaran dari PT BS Property bulan Mei 2012 yang ditujukan kepada Pimpinan Cabang PT Bank BRISyariah bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, (bukti T.22);
22. Fotokopi Laporan Pemeriksaan Barang Jaminan Tanah-Bangunan tanggal 25 Juli 2016 bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai (bukti T.23).

Bahwa terhadap bukti Tergugat tersebut, Penggugat mengakui dan membenarkannya, namun secara konkrit akan menanggapi bukti-bukti tertulis Tergugat tersebut pada kesimpulan akhir nanti;

Bahwa selanjutnya Tergugat menyatakan telah mencukupkan terhadap bukti-bukti yang telah diajukan tersebut dan tidak akan mengajukan bukti saksi atau alat-alat bukti lainnya lagi;

Bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat telah terbukti sehingga patut untuk dikabulkan;

Bahwa Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis yang pada pokoknya menolak seluruh dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, ditunjuk hal ihwal yang termuat dalam berita acara sidang ini, sebagai bagian yang turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

I. Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawaban tertulis mengajukan eksepsi tentang kewenangan absolut, gugatan Penggugat kurang pihak (eksepsi plurium litis consortium), gugatan Penggugat kabur (obscure libel), dan Tergugat telah menjalankan tindakannya berdasarkan itikad baik sehingga dilindungi oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat terkait masalah kewenangan absolut, telah dipertimbangkan dan telah diputus oleh Majelis Hakim tertanggal 9 April 2018 yang amarnya menolak eksepsi Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat terkait masalah gugatan Penggugat kurang pihak (eksepsi plurium litis consortium), gugatan Penggugat kabur (obscure libel), dan Tergugat telah menjalankan tindakannya berdasarkan itikad baik sehingga dilindungi oleh undang-undang, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil eksepsi aquo telah menyangkut pokok perkara, sehingga akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara, oleh karenanya eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak;

II. Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat secara Inperson dan Tergugat sebagai Legal Mandatory didampingi Kuasa hukumnya masing-masing datang menghadap di persidangan dan Majelis Hakim telah berusaha semaksimal mungkin untuk mendamaikan Penggugat dengan Tergugat agar dapat menyelesaikan masalah tersebut dengan musyawarah dan mufakat, namun usaha tersebut tidak berhasil karena masing-masing pihak menyatakan tetap pada prinsipnya, dengan demikian maksud Pasal 154 (1) RBg., telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa untuk memaksimalkan upaya perdamaian tersebut sesuai dengan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka Majelis Hakim telah memerintahkan kepada Penggugat dan Tergugat untuk menempuh proses Mediasi;

Menimbang, bahwa Mediasi tersebut telah dilaksanakan serta telah dilaporkan secara tertulis kepada Majelis Hakim pada tanggal 26 Februari 2018 yang dipimpin oleh **Drs. H. Zainy Usman, S.H.**, Hakim Mediator Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh, namun usaha tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan damai, dan masing-masing pihak tetap bersikeras pada pendiriannya masing-masing, oleh karena itu perintah Pasal 4 PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tersebut dipandang telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang pokok perkara, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat dan Tergugat memiliki hubungan hukum dan kedudukan hukum atau *Legal Standing* dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (2) PERMA RI No. 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, yang dimaksud dengan "Subyek hukum adalah orang perseorangan, persekutuan, atau badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum yang memiliki kecakapan hukum untuk mendukung hak dan kewajiban";

Menimbang, bahwa untuk memenuhi maksud dari pasal tersebut, Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat P.2 berupa fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 32 tanggal 29 April 2013, demikian juga Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti surat T.8 yaitu dokumen yang sama berupa fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 32 tanggal 29 April 2013, dimana Majelis Hakim menilai bahwa bukti surat tersebut telah memenuhi syarat formal dan materil sebagai Akta Otentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 285 RBg., sehingga bukti surat tersebut mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, oleh karena itu surat bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Penggugat dan jawaban Tergugat, yang diperkuat dengan bukti surat P.2 dan T. 8 tersebut, maka harus dinyatakan terbukti bahwa antara Penggugat dengan Tergugat terikat dalam satu akad perjanjian Murabahah, maka kedua pihak memiliki hubungan hukum, dimana Penggugat sebagai debitur dan Tergugat sebagai kreditur yang keduanya merupakan subyek hukum, oleh karena itu Penggugat dan Tergugat dipandang sebagai pihak yang memiliki kapasitas sebagai *persona standi in judicio* atau memiliki *Legal Standing* dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara ini memberi kuasa kepada kepada : 1). **H. Basrun Yusuf, S.H.**, 2). **H. Syamsul Bahri, S.H.**, 3). **Ilham Zahri, S.H.**, 4). **Bahagia, S.H.** Semuanya Advokat, dan 5). **M. Hafidz Maulana, S.H.** Asisten Advokat, Pada Kantor Hukum "**BASRUN YUSUF &**

PARTNERS” yang beralamat di Jl. Mr. Mohd. Hasan No. 188 Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Mahkamah Syar’iyah Banda Aceh tanggal 29 November 2017 Nomor Nomor WI-AI/241/SK/XI/2017, Sedangkan Tergugat telah memberi kuasa kepada kepada : 1). **Aan Juananda** selaku Legal Officer PT. BANK BRISyariah, 2). **Azmi** selaku Collection Officer PT. BANK BRISyariah, 3). **M Jan jan Wijaya, S.H.** selaku Litigation Spv Corporate Legal PT. BANK BRISyariah, 4). **Andy Milano** selaku Litigation Officer Corporate Legal PT. BANK BRISyariah berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2018, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Mahkamah Syar’iyah Banda Aceh tanggal 18 Januari 2018 Nomor WI-AI/14/SK/I/2018, dan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Mei 2018, Nomor WI-AI/120/SK/V/2018 tanggal 11 Mei 2018, oleh karenanya terlebih dahulu majelis hakim akan mempertimbangkan keabsahan surat kuasa khusus yang dibuat Penggugat dan Tergugat serta kedudukan Penerima Kuasa sebagaimana pertimbangan berikut ini;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa identitas Kuasa Hukum Penggugat dan Tergugat serta seluruh dokumen yang terkait dengan surat kuasa tersebut, ternyata Kuasa Hukum Penggugat atas nama **M. Hafidz Maulana, S.H.** masih berstatus magang dan belum diambil sumpahnya oleh Ketua Pengadilan Tinggi, oleh sebab itu yang bersangkutan dipandang tidak memiliki kapasitas sebagai Kuasa dalam perkara ini, sedangkan Kuasa Hukum lainnya, baik Kuasa Hukum Penggugat maupun Kuasa Hukum Tergugat telah memenuhi syarat formal sebagai Kuasa, sehingga dapat diterima sebagai Kuasa para pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan berita acara sidang, kuasa hukum Penggugat atas nama **H. Basrun Yusuf, S.H.**, dan **H. Syamsul Bahri, S.H.**, demikian juga kuasa hukum Tergugat atas nama **Andy Milano**, tidak pernah hadir di persidangan, oleh sebab itu Kuasa Hukum tersebut tidak perlu dicantumkan namanya dalam putusan aquo dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah melakukan perjanjian dengan Tergugat dalam aqad Murabahah Bil Wakalah Nomor 32 tanggal 29 April 2013, tentang pembelian rumah dan sebahagian tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 59 dan Surat Ukur No. 01/2006 tertanggal 29 Mei 2006, sertifikat pecah kavling SHM. 147 dengan menggunakan dana pembelian sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang dibuat dihadapan notaris Yuliani Mukhtar, SH., Notaris di Aceh Besar;
2. Bahwa dari jumlah uang Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) tersebut, telah dipergunakan Penggugat sejumlah Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) untuk membangun rumah tersebut dan baru selesai pengatapan sehingga belum bisa ditempati, sedangkan sisanya dipindah bukukan Tergugat ke rekening PT. Berkah Sejahtera Properti (Developer) sejumlah Rp. 254.000.000,- (dua ratus lima puluh empat juta rupiah), diluar tujuan penggunaan yang disepakati antara Tergugat dengan Penggugat;
3. Bahwa dengan demikian Tergugat telah secara nyata-nyata melakukan ingkar (wanprestasi) atas Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah karena Tergugat telah melakukan pemindahbukuan ke rekening Developer dan Tergugat tidak dapat menyerahkan barang berupa tanah dan rumah sertifikat pecah kavling SHM. 147 atas nama Penggugat kepada Penggugat
4. Bahwa Tergugat telah langsung memohon lelang eksekusi kepada Kantor KPKNL Banda Aceh, sesuai Surat Tergugat tanggal 24 Oktober 2017 Nomor : B.574/ KC/BDA/Pem/10/2017, dan Kepala Kantor KPKNL Banda Aceh telah menetapkan Pelaksanaan Lelang pada Hari Kamis tanggal 07 Desember 2017 di Kantor Tergugat yang telah merugikan hak Penggugat atas objek jaminan Akad secara materil;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah memberikan jawaban secara tertulis, yang pada pokoknya, sebagai berikut:

1. Bahwa benar Penggugat telah mendapatkan fasilitas pembiayaan dari Tergugat berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah;
2. Bahwa dengan tegas Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat bahwa Tergugat telah mengingkari janji apa yang telah disepakati. Fakta bahwa Penggugat telah menerima fasilitas pembiayaan murabahah dari Tergugat

sebesar Rp. 350.000.000,-, dan fakta bahwa Penggugat sesuai suratnya 11 April 2014 telah menyetujui dan menyatakan mengambil alih pekerjaan atap bahkan akan melakukan pembangunan rumah tersebut sampai dengan selesai 100% sesuai dengan RAB yang diserahkan kepada Tergugat, serta diakui oleh Penggugat sendiri pelimpahan dan tahapan progress pembangunan rumah tersebut dilimpahkan dan dibangun sendiri oleh Penggugat sejak tanggal 5 Juni 2013, sehingga adalah dalil yang mengada-ada dan hanya akal-akalan Penggugat untuk mencari alasan agar tidak membayarkan kewajibannya atas fasilitas pembiayaan yang telah diberikan Tergugat kepada Penggugat, sehingga patut diduga adanya itikad buruk dari Penggugat atau bahkan dapat dikwalifisir bersama dengan pihak developer guna mengelabui Tergugat agar Penggugat menerima proses pencairan fasilitas pembiayaan murabahah sebesar Rp. 350.000.000,- dari Tergugat kepada Penggugat. Dan adalah fakta dan patut diduga pula Penggugat telah membangun bangunan dimaksud dengan tidak selayaknya sesuai dengan RAB yang telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat yang mana hal sedemikian pun adalah patut dan cukup alasan secara hukum dapat dipermasalahkan secara hukum pula baik secara perdata dan atau pidana.

3. Bahwa Penggugatlah yang telah secara nyata-nyata melakukan ingkar (wanprestasi) atas Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah yang ditandatangani oleh Penggugat atas sepersetujuan Gustiana Rani selaku isteri Penggugat dan ditandatangani oleh Tergugat, **karena** ternyata telah gagal bayar dan Penggugat telah melalaikan kewajibannya melakukan pembayaran.
4. Bahwa setelah Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya (gagal bayar), antara Penggugat dan Tergugat telah dilakukan upaya persuasif, serta Tergugat telah memberikan peringatan secara lisan, namun tidak berhasil, sehingga Tergugat mengirim surat peringatan agar Penggugat menyelesaikan kewajibannya, namun tetap tidak diindahkan, maka adalah wajar, beralasan serta dilindungi oleh undang-undang apabila Tergugat sebagai kreditor yang diutamakan mengajukan eksekusi terhadap jaminan;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis yang pada pokoknya tetap pada gugatannya, demikian halnya duplik Tergugat yang juga tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil-dalil yang dibantah oleh Tergugat, maka sesuai asas 'beban pembuktian berimbang' sebagaimana ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara, Penggugat dibebankan wajib membuktikan dalil-dalil gugatannya lebih dahulu kemudian Tergugat dibebankan wajib membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa : P.1 sampai dengan P.8;

Menimbang, bahwa Tergugat telah pula mengajukan bukti surat berupa : T.1 sampai dengan T.23;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam **petitum gugatannya angka 2** mohon agar akad yang telah dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat dinyatakan sebagai akad yang sah, maka Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan hal tersebut;

Menimbang, bahwa bukti surat P. 1 sampai dengan bukti surat P.4 jika dihubungkan dengan bukti surat T. 1 sampai dengan bukti surat T.10, halmana bukti Tergugat tersebut tidak dibantah oleh Penggugat, demikian juga sebaliknya bukti Tergugat tidak dibantah oleh Penggugat, bahwa bukti tersebut berhubungan dengan adanya pengajuan kredit Penggugat kepada Tergugat yang telah terealisasi dengan adanya aqad murabahah (bukti T. 9) maka berdasarkan bukti surat tersebut harus dinyatakan telah terbukti Penggugat dan Tergugat telah terikat dalam perjanjian Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. 32 tanggal 29 April 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Juliani Mukhtar, SH, M.Kn, Notaris di Banda Aceh;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah bahwa rukun akad terdiri dari pihak-pihak yang berakad, obyek akad, tujuan pokok akad, dan kesepakatan;

Menimbang, bahwa surat perjanjian tersebut telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak yang berakad, oleh karena itu patut dinyatakan bahwa kedua belah pihak benar-benar telah memahami seluruh isinya serta menerima segala kewajiban dan hak yang timbul karenanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut telah terbukti bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengadakan Akad Pembiayaan Murabahah dengan kesepakatan-kesepakatan dalam akadnya, oleh karena itu akad dimaksud telah memenuhi syarat dan rukun akad, sehingga Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 32 dan Akad Wakalah No. 17-KC-BDA/FS/WAK/04/2013 tanggal 29 April 2013 yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat adalah sah dan memiliki kekuatan mengikat Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam **petitum gugatannya angka 3** mohon agar Tergugat dinyatakan telah ingkar janji (Wanprestasi) atas Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 32 dan Akad Wakalah No. 17-KC-BDA/FS/WAK/04/2013 tanggal 29 April 2013, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa oleh karena kesepakatan Penggugat dan Tergugat berdasar kepada Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 32 dan Akad Wakalah No. 17-KC-BDA/FS/WAK/04/2013 tanggal 29 April 2013, maka pertimbangan atas gugatan, harus berdasar kepada akad tersebut, karena akad menjadi undang-undang bagi yang mengadakan akad (perjanjian) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 44 PERMA Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah "semua akad yang dibentuk secara sah berlaku sebagai nash syariah bagi mereka yang mengadakan akad" jo Pasal 1338 KUHPerdara : "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya...";

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 21 huruf (b) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah bahwa akad dilakukan berdasarkan asas amanah/menepati janji, setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan

yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cidera-janji;

Menimbang, bahwa mengutip dan menjadi bagian yang diambil alih dalam pertimbangan ini adalah sebagai tersebut dalam kitab *al-Fiqh al-Islamiyah wa Adillatuhu*, oleh **Wahbah Az-Zuhaili**, menyebutkan bahwa transaksi murabahah adalah jual beli dengan harga awal ditambah dengan keuntungan tertentu, dengan syarat penjual harus memberitahu pembeli tentang harga pembelian dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambah pada biaya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 32 dan Akad Wakalah No. 17-KC-BDA/FS/WAK/04/2013 tanggal 29 April 2013, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk membeli barang yang dipesan oleh Tergugat dan menjualnya kepada Penggugat sebesar harga pembelian barang ditambah biaya yang dikeluarkan dan keuntungan dengan pembiayaan secara angsuran dalam jangka waktu yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa dengan Akad Wakalah (Perwakilan) tersebut Tergugat telah memberi kuasa kepada Penggugat selaku penerima kuasa untuk pembelian barang berupa tanah dan/atau bahan-bahan bangunan dan/atau dengan menggunakan dana pembelian sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta) dari Tergugat yang telah diserahkan kepada Penggugat pada saat akad wakalah tersebut ditanda tangani;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akad Wakalah tersebut telah ditetapkan bahwa dalam hal Penggugat tidak dapat menyediakan dan menyerahkan barang dalam jangka waktu yang telah disepakati, maka pemberian kuasa berdasarkan akad Wakalah tersebut berakhir dan Penerima Kuasa (Penggugat) menyetujui menerima sebagian atau seluruh sanksi dari Tergugat (Bank) berupa mengembalikan seluruh dana yang telah diterima Penggugat dan memberi ganti rugi atas seluruh biaya yang telah dikeluarkan Tergugat (Bank).

Menimbang, bahwa Penggugat berkewajiban melakukan pembayaran setiap bulan selama 96 (sembilan puluh enam) bulan. Apabila nasabah/Penggugat tidak melaksanakan pembayaran atas kewajibannya kepada Bank/Tergugat sesuai dengan saat yang ditetapkan, maka Bank/Tergugat berhak menuntut/menagih pembayaran dari nasabah atas sebagian atau seluruh jumlah kewajiban Nasabah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jika dikorelasi dengan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. 32 tanggal 29 April 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Juliani Mukhtar, SH, M.Kn, Notaris di Banda Aceh, (bukti P.2 dan bukti T.9), maka baik Penggugat maupun Tergugat harus tunduk terhadap aqad tersebut sebagai suatu perikatan bagi keduanya;

Menimbang, bahwa Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. 32 tanggal 29 April 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Juliani Mukhtar, SH, M.Kn, Notaris di Banda Aceh, terdiri dari 18 pasal, tersebut pada pasal 1 sampai dengan pasal 7 telah memuat tentang rukun aqad murabahah beserta syarat-syaratnya, dan juga telah memenuhi unsur sebagaimana tersebut dalam fatwa majelis ulama Indonesia dewan syari'ah nasional nomor : 04/DSNMUI/IV/2000 tentang "Murabahah" sementara pasal 8 sampai dengan pasal 18 berhubungan dengan hukum perikatan, yang harus tunduk pada alqur'an surah al-Maidah ayat 1 sebagai berikut :

بِالْعُقُودِ أَوْفُوا آمِنُوا الَّذِينَ أَيُّهَا يَا

Artinya: " Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu";

Dan hadits riwayat Abu Daud, Ahmad, Tirmidzi dan Daruqutni yang berbunyi:

المسلمون على شروطهم

Artinya; " orang-orang Islam terikat pada akad perjanjian yang mereka buat";

Dan kaidah ushul fiqih menyebutkan :

اللاصل في العقد رض المتعاقدين ونتجته ما التزماء بالتعاقد

Artinya: "Hukum asal dalam transaksi adalah keridhaan kedua belah pihak yang berakad, hasilnya adalah berlaku sahnyanya apa yang diakadkan" ;

Menimbang, bahwa disamping berpedoman pada ayat al-qur'an, hadis dan kaidah ushul fiqh tersebut, merujuk pula pada hukum perdata umum tentang perikatan, halmana perikatan bisa lahir karena adanya perjanjian atau karenanya adanya undang-undang, dalam perkara ini perikatan lahir karena adanya perjanjian, yaitu Penggugat dan Tergugat telah mengikat perjanjian melalui Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. 32 tanggal 29 April 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Juliani Mukhtar, SH, M.Kn, Notaris di Banda Aceh;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat harus tunduk pada perjanjian, sementara Penggugat mendalilkan adanya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat, maka wanprestasi yang dimaksud harus dalam ruang lingkup aqad murabahah No. 32 tanggal 29 April 2013, dalam arti pada konteks perdata yang merujuk pada pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu : "...karena tak dipenuhinya suatu perikatan, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan". Dengan demikian maka yang harus dibuktikan Penggugat adalah apakah Tergugat melanggar ataupun lalai melaksanakan ketentuan-ketentuan yang bertentangan dengan aqad tersebut;

Menimbang, bahwa mengutip dan menjadi bagian yang diambil alih dalam pertimbangan ini adalah pendapat **M. Yahya Harahap, SH.** bahwa "wanprestasi" dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya. (M. Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, (Bandung: Alumni, 1982), hal 60.). Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut pasal 36 PERMA Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah merumuskan bahwa : Pihak yang dapat melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya :

- a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat, atau;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa adapun yang Penggugat maksudkan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana petitum 3 yaitu :

- Melakukan pemindahbukuan uang fasilitas pembiayaan untuk pembelian tanah dan bangunan rumah sertifikat pecah kavling No. 147 atas nama Penggugat yang ada dalam Rekening Penggugat ke rekening PT. Berkah Sejahtera Properti (Developer) tanpa persetujuan dan pemberian kuasa Penggugat;
- Tidak menyerahkan tanah dan bangunan rumah sertifikat pecah kavling No. 147 atas nama Penggugat yang dibeli dengan fasilitas Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 32 dan Akad Wakalah Nomor : 17-KC-BDA/FS/WAK/04/2013 tanggal 29 April 2013 sebagaimana diperjanjikan dalam klausul Pasal 4 Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat perihal terjadinya Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat ialah bukti surat P.1 berupa : Akad Wakalah Tentang Pembelian Barang Dalam Rangka Pembiayaan Murabahah Nomor 17-KC-BDA/FS/WAK/04/2013 tanggal 29 April 2013, dan bukti surat P.2 berupa : Akad Pembiayaan Murabahah bil Wakalah Nomor 32 tanggal 29 April 2013:

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membantah dalil-dalil gugatan penggugat tentang wanprestasi tersebut, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa T.8 berupa : Akad Pembiayaan Murabahah bil Wakalah Nomor 32 tanggal 29 April 2013, dan bukti T.9 berupa : Syarat-syarat dan Ketentuan-ketentuan Umum Pembiayaan Murabahah PT Bank BRISyariah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut, tidak terbukti Tergugat telah melakukan suatu perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan Wanprestasi, justru sebaliknya tindakan Tergugat yang melakukan

pemindahbukuan uang fasilitas pembiayaan Murabahah yang ada dalam rekening Penggugat kepada pihak Developer telah sesuai kesepakatan bersama sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan Pasal 6 Akad Wakalah Tentang Pembelian Barang Dalam Rangka Pembiayaan Murabahah Nomor 17-KC-BDA/FS/WAK/04/2013 tanggal 29 April 2013;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah benar Tergugat tidak menyerahkan Tanah dan bangunan rumah yang telah dibeli oleh Penggugat melalui fasilitas pembiayaan Murabahah bil wakalah ?;

Menimbang, bahwa memperhatikan pasal 4 (ayat 1) Akad Wakalah Nomor : 17-KC-BDA/FS/WAK/04/2013 tanggal 29 April 2013 (Bukti P.1), yang menyebutkan bahwa :Bank memberikan kuasa kepada Nasabah untuk membeli Barang/Tanah dan atau Bangunan....dengan Dana pembelian sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa memperhatikan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 32 pasal 2 yang menyebutkan bahwa ;

Ayat (1) : untuk kepentingan Pihak kedua, pihak pertama memberikan fasilitas pembiayaan Mudarabah sampai jumlah setinggi-tingginya Rp. 350.000.000,-

Ayat (2) : pihak pertama telah membiayai pembiayaan dengan tujuan penggunaan untuk pembelian rumah dan sertifikat pecah kavling;

Ayat (3) : pihak pertama menjual dan menyerahkan barang kepada pihak kedua dan dengan ini pihak kedua menerima dan membeli barang dengan harga yang telah disepakati...

Menimbang, bahwa memperhatikan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 32 (Bukti P.2 dan T.8), pasal 4 tentang penyerahan barang yang menyebutkan bahwa ;

Ayat (1) : para pihak sepakat dan setuju untuk melakukan penyerahan barang dengan ketentuan selambat-lambatnya satu hari kalender setelah penandatanganan akad ini;

Menimbang, bahwa memperhatikan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 32 pasal 11 tentang kepemilikan barang yang menyebutkan

bahwa ; “dengan disepakati akad ini, maka pihak pertama (Tergugat) telah menyerahkan dan mengalihkan bukti kepemilikan barang kepada pihak kedua (Penggugat) sebagaimana keadaan pada saat penandatanganan surat ini dan pihak kedua (Penggugat) telah menyatakan dalam keadaan baik barang tersebut dari pihak pertama (Tergugat) sehingga mulai hari ini Pihak kedua (Penggugat) adalah sebagai pemilik sah atas barang tersebut”, sebagaimana tercantum dalam bukti surat Penguat (P.2), juga bukti surat Tergugat (T.8);

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal-pasal dalam aqad tersebut dikorelasi dengan unsur-unsur yang dapat dikategorikan perbuatan wanprestasi adalah manakala telah tidak dipenuhinya prestasi yang telah disepakati bersama di dalam perjanjian atau prestasi yang muncul dari hubungan kontraktual para pihak yang harus dipenuhi. Kata “harus dipenuhinya suatu prestasi” adalah sebagai bentuk implikasi yuridis terhadap asas **Pacta Sunt Servanda** yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai undang – undang bagi para pihak yang membuatnya., Majelis Hakim berpendapat, bahwa unsur-unsur ini tidak terpenuhi terhadap tindakan Tergugat, karena faktanya Penguat telah menandatangani akad wakalah dan akad pembiayaan Murabahah bil wakalah tersebut dan bahkan telah melakukan angsuran pembiayaan tiap bulan yang berarti penggugat telah mengakui penerimaan dan penyerahan barang sesuai kesepakatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka majelis hakim berkesimpulan bahwa Tergugat tidak terbukti telah melakukan Wanprestasi, oleh karenanya gugatan Penguat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penguat tentang wanprestasi tersebut dinyatakan ditolak, maka gugatan asesor Penguat lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 192 ayat (1) R.Bg. Penguat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Mengingat, segala peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum-hukum *Syara'* yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI

I. Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sejumlah Rp . 391.000,- (tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Kelas I A pada hari Senin tanggal 4 Juni 2018 M. bertepatan dengan tanggal 19 Ramadhan 1439 H., oleh kami **Drs. Mazharuddin, M.H.**, sebagai Ketua Majelis, **Dra. ANB. Muthmainah W.H., M.Ag.** dan **Drs. Ahmad Sobardi, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 9 Juli 2018 M. bertepatan dengan 25 Syawal 1439 H., oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Urizal, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.



Ketua Majelis,

DRS. MAZHARUDDIN, M.H.

Hakim Anggota,

Dra. ANB. Muthmainah W.H., M.Ag.

Hakim Anggota,

DRS. AHMAD SOBARDI, S.H. M.H.

Panitera Pengganti,

URIZAL, S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Proses	Rp. 50.000,00
3. Panggilan	Rp. 300.000,00
4. Redaksi	Rp. 5.000,00
5. Meterai	<u>Rp. 6.000,00</u>
Jumlah	Rp. 391.000,00

(tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)