

PUTUSAN

Nomor 5221/Pdt.G/2018/PA.Sby.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan dalam perkara ekonomi syari'ah antara :

PT. Bank Syari'ah Mandiri, dalam hal ini diwakili oleh Chairul Anwar sebagai

Direktur dan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Oktober 2018, memberikan kuasa kepada Yandi Suhendra, SH., CLA, Muhtar Latief, SHI. dan Andhita Bhima Putra, SH., para Advokat dan konsultan hukum, berkedudukan di Ruko Pejagalan Blok B Nomor 3A lantai 2, Jalan Pejagalan Raya Nomor 62 Pekojan Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut Penggugat;

melawan

PT. Dimitra Jaya Abadi, berkedudukan di Margomulyo Grand Centre, jalan Margomulyo 9 Blok A-5 Surabaya, untuk selanjutnya disebut Tergugat I;

Marwan Kustiono, beralamat di Galaxi Bumi Permai A-3/9 RT 01, RW 09kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut Tergugat II;

Tan Megawati Feni, beralamat di Galaxi Bumi Permai A-3/9 RT 01, RW 09kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut Tergugat III;

Dalam hal ini Tergugat II dan Tergugat III berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Januari 2019, memberikan kuasa kepada Wahyudiono, SH. dan Agus Saniyanto, SH, para advokat yang beralamat kantor di jalan Sukomanunggal 5/60 Surabaya;

Pengadilan Agama tersebut;
Setelah mempelajari berkas perkara;
Setelah mendengar Penggugat dan para Tergugat dalam persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Bahwa, Penggugat mengajukan gugatan yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabayadibawah register perkara Nomor 5221/Pdt.G/2018/PA.Sby. pada tanggal 25 Oktober 2018 mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan diajukan melalui Pengadilan Agama berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama (“UU Peradilan Agama”) di dalam Pasal 49 huruf I berbunyi:
“Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang (i) ekonomi syariah”
2. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (“UU Perbankan Syariah”) menyebutkan: *“Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Agama”*.
3. Bahwa Putusan MK nomor 93/PUU-X/2012 tentang Pengujian Undang-Undang Perbankan Syariah memberikan kewenangan absolut kepada Pengadilan Agama untuk mengadili perkara perbankan Syariah/ekonomi Syariah dan *Kewenangan Pengadilan Negeri dalam mengadili sengketa Perbankan Syariah sudah tidak dapat dipergunakan lagi*.
4. Bahwa didalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah (“PERMA NOMOR 14”) yang dimaksud dengan Ekonomi

Syariah, Perkara Ekonomi Syariah dan Pengadilan dalam Pasal 1 ayat (1), ayat (3) dan ayat (6) masing-masing adalah sebagai berikut :

“Ekonomi Syariah adalah usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang-perorang, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial menurut prinsip syariah

Perkara Ekonomi Syariah adalah perkara dibidang ekonomi syariah meliputi Bank Syariah, lembaga keuangan mikro syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, rekasadana syariah, obligasi syariah, surat berharga berjangka syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, penggadaian syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah, bisnis syariah, termasuk wakaf, zakat, infaq, dan shadaqah yang bersifat komersial baik yang bersifat kontensius maupun volunteer Pengadilan adalah Pengadilan dalam lingkungan Pengadilan Agama”

5. Bahwa Gugatan diajukan melalui Pengadilan Agama berdasarkan UU Peradilan Agamadi dalam Pasal 54 berbunyi: *“Hukum Acara yang berlaku pada Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama adalah Hukum Acara Perdata yang berlaku pada Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum, Kecuali yang telah diatur secara khusus sehingga dengan demikian ketentuan sebagaimana Herzien Inlandsch Reglement (HIR) berlaku.”*
6. Bahwa berdasarkan Pasal 118 HIR berbunyi: *“Gugatan Perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa Tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.”*
7. Bahwa karena kedudukan PARA TERGUGAT berada di Surabaya dimana dalam hal tersebut masuk dalam Yurisdiksi Pengadilan Agama Surabaya maka sudah tepat jika PENGGUGAT mengajukan gugatan pada Pengadilan Agama Surabaya;
8. Bahwa merujuk segala ketentuan diatas maka Pengadilan Agama Surabaya berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan PENGGUGAT terhadap PARA TERGUGAT;

A. POKOK PERMASALAHAN

PENGGUGAT TELAH MEMBERIKAN FASILITAS PEMBIAYAAN KEPADA TERGUGAT

9. Bahwa PENGGUGAT telah memberikan Fasilitas Pembiayaan kepada TERGUGAT I sesuai Akad-akad sebagaimana berikut dibawah ini:
 - a. Akad Qardh Nomor 30, Akad Hawalah Nomor 31 dan Akad Al Musyarakah Muttanaqisah Nomor 32 yang kesemuanya dibuat padatangal 30 Maret 2012 dan dibuat dihadapan Notaris Hendra Wismal, S.H., dengan Limit Pembiayaan sebesar *Rp 4.500.000.000,- (Empat Milyar Lima Ratus Juta Rupiah)* yang ditindaklanjuti dengan Penandatanganan Akad Pembiayaan Nomor 14/013/MSYH/III/2012 Tanggal 30 Maret 2012, dan
 - b. Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Line Facility*) nomor 33 tertanggal 30 Maret 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Hendra Wismal, S.H., dengan Limit Pembiayaan sebesar *Rp 23.000.000.000,- (Dua Puluh Tiga Milyar Rupiah)* yang ditindaklanjuti dengan Penandatanganan Akad Pembiayaan Nomor 14/012/MSYH/2012 dengan Limit Pembiayaan sebesar *Rp 10.500.000.000,- (Sepuluh Milyar Lima Ratus Juta Rupiah)* tanggal 30 Maret 2012 dan Akad Pembiayaan Nomor 14/015/MSYH/IV/2012 tanggal 23 April 2012 dengan limit Pembiayaan sebesar *RP 12.500.000.000,- (dua belas milyard lima ratus juta rupiah)*.
10. Bahwa Akad-Akad sebagaimana tersebut diatas memiliki jangka waktu Pembiayaan yang disepakati oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sebagai berikut:
 - Akad Qardh Nomor 30 tanggal 30 Maret 2012, Akad Hawalah Nomor 31 tanggal 30 Maret 2012, dan Akad Al Musyarakah Muttanaqisah Nomor 32 tanggal 30 Maret 2012, dengan Akta Pembiayaan Nomor 14/013/MSYH/III/2012 Tanggal 30 Maret 2012 memiliki jangka waktu Pembiayaan selama 12 (dua belas) bulanterhitung sejak tanggal 9 April 2012 dan berakhir pada tanggal 9 April 2013.
 - Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Line Facility*) Nomor 33 tanggal 30 Maret 2012 yang ditindaklanjuti dengan Penandatanganan Akad Pembiayaan Nomor 12/012/MSYH/III/2012 tanggal 30 Maret 2012

memiliki jangka waktu Pembiayaan selama 4 (empat) bulanterhitung sejak tanggal 11 April 2012 dan berakhir pada tanggal 1 Agustus 2012.

- Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Line Facility*) Nomor 33 tanggal 30 Maret 2012 yang ditindaklanjuti dengan Penandatanganan Akad Pembiayaan Nomor 12/015/MSYH/IV/2012 tanggal 23 April 2012 memiliki jangka waktu Pembiayaan selama 2 (dua) bulan terhitung sejak tanggal 23 April 2012 dan berakhir pada tanggal 23 Juni 2012.

TERGUGAT II DAN TERGUGAT III MEMBERIKAN JAMINAN ATAS PEMBIAYAAN YANG DIBERIKAN PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I

11. Bahwa atas Fasilitas Pembiayaan yang diberikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II atas persetujuan TERGUGAT III selaku Istri TERGUGAT II memberikan jaminan yang tercantum dalam Pasal 2 ayat (3) huruf b Akad Qardh Nomor 30 tanggal 30 Maret 2012 yaitu:

PASAL 2

- (3) *b. NASABAH melunasi fasilitas Qardh tersebut kepada BANK dengan cara NASABAH dan/atau pihak ketiga menjual asset kepada BANK yaitu berupa:*

Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang menjadi turutannya termasuk bangunan yang berada di atasnya baik yang sudah ada maupun segala sesuatu yang akan ada dikemudian hari yang menurut sifat dan peruntukannya merupakan satu-kesatuan dengan bidang tanah tersebut dengan bukti kepemilikan hak diantaranya namun tidak terbatas pada Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 334/Keputih, seluas 1.000 M² (seribu meter persegi), terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan Kenjeran, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tercatat atas nama TERGUGAT II

12. Bahwa mengenai Jaminan yang diberikan TERGUGAT II atas persetujuan TERGUGAT III selaku Istri TERGUGAT II tercantum dalam Pasal 9 Akad Hawalah Nomor 31 tanggal 30 Maret 2012 yang berbunyi:

PASAL 9

JAMINAN

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali /atau pelunasan atas utang pokok pembiayaan, Fee/atau Ujrah serta biaya-biaya lainnya yang timbul dari pembiayaan tepat pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak berdasarkan Akad ini dan/atau catatan pembukuan BANK, berikut dengan segala perubahan, penambahan dan penggantian yang kiranya akan dibuat dikemudian hari antara NASABAH dan BANK yang merupakan satu kesatuan dengan Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu berupa:

- (3) *Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang menjadi turutannya termasuk bangunan yang berada di atasnya baik yang sudah ada maupun segala sesuatu yang akan ada dikemudian hari yang menurut sifat dan peruntukannya merupakan satu-kesatuan dengan bidang tanah tersebut dengan bukti kepemilikan hak diantaranya namun tidak terbatas pada Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 334/Keputih, seluas 1.000 M² (seribu meter persegi), terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan Kenjeran, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tercatat atas nama TERGUGAT II*

13. Bahwa mengenai Jaminan yang diberikan TERGUGAT II atas persetujuan TERGUGAT III selaku Istri TERGUGAT II tercantum dalam Pasal 8 Akad Al Musyarakah Muttanaqisah Nomor 32 tanggal 30 Maret 2012 yang berbunyi:

PASAL 8

JAMINAN

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali /atau pelunasan atas utang pokok pembiayaan, Fee/atau Ujrah serta biaya-biaya lainnya yang timbul dari pembiayaan tepat pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak berdasarkan Akad ini dan/atau catatan pembukuan BANK, berikut dengan segala perubahan, penambahan dan penggantian yang kiranya akan dibuat dikemudian hari antara NASABAH dan BANK yang merupakan satu kesatuan dengan Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan dan

membuat pengikatan jaminan kepada BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu berupa:

- (3) *Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang menjadi turutannya termasuk bangunan yang berada di atasnya baik yang sudah ada maupun segala sesuatu yang akan ada dikemudian hari yang menurut sifat dan peruntukannya merupakan satu-kesatuan dengan bidang tanah tersebut dengan bukti kepemilikan hak diantaranya namun tidak terbatas pada Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 334/Keputih, seluas 1.000 M² (seribu meter persegi), terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan Kenjeran, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tercatat atas nama TERGUGAT II*

14. Bahwa mengenai Jaminan yang diberikan TERGUGAT II atas persetujuan TERGUGAT III selaku Istri TERGUGAT II tercantum dalam Pasal 7 Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Line Facility*) Nomor 33 tanggal 30 Maret 2012 yang berbunyi:

PASAL 7

JAMINAN

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali /atau pelunasan atas utang pokok pembiayaan, Fee/atau Ujrah serta biaya-biaya lainnya yang timbul dari pembiayaan tepat pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak berdasarkan Akad ini dan/atau catatan pembukuan BANK, berikut dengan segala perubahan, penambahan dan penggantian yang kiranya akan dibuat dikemudian hari antara NASABAH dan BANK yang merupakan satu kesatuan dengan Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu berupa:

- (3) *Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang menjadi turutannya termasuk bangunan yang berada di atasnya baik yang sudah ada maupun segala sesuatu yang akan ada dikemudian hari yang menurut sifat dan peruntukannya merupakan satu-kesatuan dengan bidang tanah tersebut dengan bukti kepemilikan hak diantaranya namun tidak terbatas pada Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 334/Keputih, seluas 1.000 M² (seribu meter persegi), terletak di Kelurahan Keputih,*

Kecamatan Kenjeran, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tercatat atas nama TERGUGAT II

15. Bahwa mengenai Jaminan yang diberikan TERGUGAT II atas persetujuan TERGUGAT III selaku Istri TERGUGAT II tercantum dalam Pasal 8 Akad Pembiayaan Nomor 14/013/MSYH/III/2012 tanggal 30 Maret 2012 yang berbunyi:

*PASAL 8
JAMINAN*

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Pembiayaan tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati kedua belah pihak berdasar Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk meyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sbb:

- c. *Tanah dan bangunan rumah di Perum.Galaxy Bumi Permai Blok A3 nomor 9, Kel. Keputih, Kec. Sukolilo, Surabaya seluas 1000 m² dengan SHGB No. 334 a.n TERGUGAT II.....*
16. Bahwa mengenai Jaminan yang diberikan TERGUGAT II atas persetujuan TERGUGAT III selaku Istri TERGUGAT II tercantum dalam Pasal 8 Akad Pembiayaan Nomor 14/012/MSYH/2012 tanggal 30 Maret 2012 yang berbunyi;

*PASAL 8
JAMINAN*

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Pembiayaan tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati kedua belah pihak berdasar Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk meyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sbb:

- c. *Tanah dan bangunan rumah di Perum.Galaxy Bumi Permai Blok A3 nomor 9, Kel. Keputih, Kec. Sukolilo, Surabaya seluas 1000 m² dengan SHGB No. 334 a.n TERGUGAT II.....*

17. Bahwa mengenai Jaminan yang diberikan TERGUGAT II atas persetujuan TERGUGAT III selaku Istri TERGUGAT II tercantum dalam Pasal 8 Akad Pembiayaan Nomor 14/015/MSYH/IV/2012 tanggal 23 April 2012 yang berbunyi:

*PASAL 8
JAMINAN*

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Pembiayaan tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati kedua belah pihak berdasar Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk meyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sbb:

- c. Tanah dan bangunan rumah di Perum.Galaxy Bumi Permai Blok A3 nomor 9, Kel. Keputih, Kec. Sukolilo, Surabaya seluas 1000 m² dengan SHGB No. 334 a.n TERGUGAT II.....*

18. Bahwa atas jaminan yang telah diberikan TERGUGAT II atas persetujuan TERGUGAT III selaku Istri TERGUGAT II telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2967/2012 tanggal 05 Juli 2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II.

19. Bahwa selain pemberian Jaminan sebagaimana tersebut diatas, TERGUGAT II atas persetujuan TERGUGAT III selaku Istrinya telah memberikan Jaminan Pribadi berdasarkan Akta Perjanjian dan Pernyataan Jaminan Pribadi (*Personal Guarantee*) Nomor 36 tanggal 30 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Hendra Wismal, S.H dengan memberikan Jaminan sebagaimana berikut dibawah ini :

“PASAL 1

PEMBERIAN JAMINAN

PENJAMIN (Incasu TERGUGAT II dan TERGUGAT III) dengan ini, tanpa syarat dan secara tidak dapat ditarik kembali, menjamin kepada BANK (Incasu PENGGUGAT) untuk membayar setiap jumlah yang terutang dan wajib dibayar Perseroan (Incasu TERGUGAT I) berdasarkan Akad Pembiayaan / atau Catatan Pembukuan Bank,

termasuk namun tidak terbatas berupa Utang Pokok Pembiayaan dan Margin dan/atau Nisbah Bagi Hasil....

PASAL 3

TINDAKAN LANGSUNG

PENJAMIN setuju bahwa BANK dapat segera melakukan tindakan terhadap Penjamin apabila terjadi kejadian Pelanggaran, sebagaimana yang dimaksud Akad Pembiayaan tanpa keharusan mengambil tindakan lebih dahulu terhadap Perseroan yang bersangkutan

PASAL 9

TIDAK MENGHALANGI HAK BANK

- (1) *Jaminan yang diberikan Penjamin berdasarkan Jaminan Pribadi tidak akan menghalangi atau dipengaruhi oleh Jaminan atau Hak Lain apapun yang sekarang atau dikemudian hari dimiliki atau dilaksanakan oleh Bank kepada Perseroan berdasarkan Akad Pembiayaan...*

PASAL 11

JAMINAN TERUS MENERUS

Jaminan yang diberikan oleh PENJAMIN berdasarkan Jaminan Pribadi adalah Jaminan yang terus menerus dan akan tetap berlaku selama setiap jumlah yang terutang dan wajib dibayar oleh Pereroan berdasarkan Akad Pembiayaan belum terbayar Penuh”

20. *Bahwa selain hal tersebut diatas TERGUGAT II dan TERGUGAT III melepaskan hak-hak nya sebagaimana berikut dibawah ini :*

“PASAL 5

PELEPASAN HAK JAMINAN

- (1) *PENJAMIN dengan ini melepaskan, untuk kepentingan BANK, setiap dan semua hak yang dimilikinya berdasarkan Hukum, termasuk Hak Istimewanya terhadap BANK atau Perseroan, guna dapat diberlakukannya ketentuan-ketentuan Jaminan Pribadi dan PENJAMIN secara khusus mengesampingkan ketentuan-ketentuan pasal-pasal 1430, 1831, 1837, 1847, 1848, 1849 dan 1859 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.*
- (2) *Pelepasan setiap dan seluruh hak Penjamin tersebut dilakukan dengan sukarela dengan mengetahui secara penuh akan segala akibatnya”*

21. Bahwa dalam perjalanannya, Jaminan yang diberikan berupa SHGB Nomor 334/Kel.Keputih yang diberikan TERGUGAT II telah jatuh tempo pada tanggal 22 Agustus 2013 sehingga sebagaimana disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”) yang berbunyi “(1) *Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut: (d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan*”.
22. Bahwa terhadap SHGB 334/Kel.Keputih yang telah jatuh tempo pada 22 Agustus 2013 telah dilakukan pembaharuan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/Keputih yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II pada tanggal 29 November 2017.
23. Bahwa walaupun alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 334/Keputih telah diperbaharui menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/Keputih dan telah tercantum dengan tegas didalam Sertipikat 04060/Keputih tersebut klausul “*Setelah tanda bukti hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut diterbitkan, sepanjang hutangnya kepada PT Bank Syariah Mandiri (Incasu PENGGUGAT) berkedudukan di Jakarta Pusat belum dilunasi. Agar dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) baru yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II namun Pemasangan Hak Tanggungan tidak dapat dilakukankarena TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak mau menandatangani Pemasangan kembali Hak Tanggungan kepada PENGGUGAT*”

TERGUGAT I TIDAK MELUNASI KEWAJIBANNYA KEPADA PENGGUGAT WALAUPUN TELAH DIINGATKAN OLEH PENGGUGAT

24. Bahwa sampai pada tanggal 28 Februari 2018, TERGUGAT I mempunyai tunggakan kewajiban kepada PENGGUGAT sebesar Rp.20.736.791.152.51 (*Dua puluh Milyar tujuh ratus tiga puluh enam juta tujuh ratus Sembilan puluh satu ribu seratus lima puluh dua Rupiah Koma lima puluh satu sen*) dengan perincian sebagai berikut:

Kewajiban Pokok : Rp. 18.353.247.409.27

Penalty : Rp. 2.383.543.743,24 +

Total Kewajiban : Rp. 20.736.791.152.51

25. Bahwa berdasarkan Klausula Cedera Janji dalam, Akad Hawalah Nomor 31 tertanggal 30 Maret 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Hendra Wismal, S.H., Pasal 10 disebutkan:

Pasal 10
CEDERA JANJI

... Bank berhak untuk menuntut / atau menagih pembayaran dari NASABAH atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian / atau seluruh jumlah utang NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini beserta akad-akad pembiayaan dan/ atau perjanjian lainnya yang menjadi satu kesatuan dengan Akad ini (berikut dengan segala perubahan, penambahan dan/ atau penggantian yang kiranya akan dibuat dikemudian hari antara NASABAH dan BANK), untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran / atau surat lainnya, kesemuanya apabila terjadi salah satu hal / atau peristiwa tersebut dibawah ini ("Event of Defatult"):

- (1) *NASABAH tidak melaksanakan kewajiban pembayaran / atau pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo Surat Sanggup membayar yang telah diserahkan NASABAH kepada BANK dan/ atau NASABAH tidak memenuhi kewajiban-kewajiban lainnya sebagaimana ditetapkan dalam Akad ini dan/ atau akad lainnya yang menjadi turunan dari Akad ini, termasuk namun tidak terbatas pada kewajiban pembayaran Nisbah atau Bagi Hasil dan Fee*

26. Dalam Akad Al Musyarakah Muttanaqisah Nomor 32 tertanggal 30 Maret 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Hendra Wismal, S.H., Klausula Cedera Janji tercantum dalam Pasal 11 yang berbunyi sebagai berikut:

PASAL 11
CEDERA JANJI

... Bank berhak untuk menuntut / atau menagih pembayaran dari NASABAH atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian / atau seluruh jumlah utang NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini beserta akad-akad pembiayaan dan/ atau perjanjian lainnya yang menjadi satu kesatuan

dengan Akad ini (berikut dengan segala perubahan, penambahan dan/atau penggantian yang kiranya akan dibuat dikemudian hari antara NASABAH dan BANK), untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran / atau surat lainnya, kesemuanya apabila terjadi salah satu hal / atau peristiwa tersebut dibawah ini (“Event of Defatult”):

- (1) *NASABAH tidak melaksanakan kewajiban pembayaran / atau pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo Surat Sanggup membayar yang telah diserahkan NASABAH kepada BANK dan/atau NASABAH tidak memenuhi kewajiban-kewajiban lainnya sebagaimana ditetapkan dalam Akad ini dan/atau akad lainnya yang menjadi turunan dari Akad ini, termasuk namun tidak terbatas pada kewajiban pembayaran Nisbah atau Bagi Hasil dan Fee*
27. Bahwa dalam Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Line Facility*) nomor 33 tertanggal 30 Maret 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Hendra Wismal, S.H., mengenai Cedera Janji tercantum dalam Pasal 8 yang berbunyi:

PASAL 8

CEDERA JANJI

... Bank berhak untuk menuntut / atau menagih pembayaran dari NASABAH atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian /atau seluruh jumlah utang NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini beserta akad-akad pembiayaan dan/atau perjanjian lainnya yang menjadi satu kesatuan dengan dengan Akad ini (berikut dengan segala perubahan, penambahan dan/atau penggantian yang kiranya akan dibuat dikemudian hari antara NASABAH dan BANK), untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran / atau surat lainnya, kesemuanya apabila terjadi salah satu hal / atau peristiwa tersebut dibawah ini (event of defatult):

- (1) *NASABAH tidak melaksanakan kewajiban pembayaran / atau pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo Surat Sanggup membayar yang telah diserahkan NASABAH kepada BANK dan/atau NASABAH tidak memenuhi kewajiban-kewajiban lainnya*

sebagaimana ditetapkan dalam Akad ini dan/atau akad lainnya yang menjadi turunan dari Akad ini, termasuk namun tidak terbatas pada kewajiban pembayaran Nisbah atau Bagi Hasil dan Fee

28. Bahwa dalam Akad Pembiayaan Nomor 14/013/MSYH/III/2012 Tanggal 30 Maret 2012 mengenai Cedera Janji tercantum dalam Pasal 11 yang menyebutkan:

PASAL 11

CEDERA JANJI

... BANK berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari NASABAH dan/atau siapa pun juga memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut dibawah ini:

- *NASABAH tidak melaksanakan pembayaran atas kewajibannya kepada BANK*

29. Bahwa dalam Akad Pembiayaan Nomor 14/012/MSYH/III/2012 Tanggal 30 Maret 2012 mengenai Cedera Janji tercantum dalam Pasal 11 yang menyebutkan:

PASAL 11

CEDERA JANJI

... BANK berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari NASABAH dan/atau siapa pun juga memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut dibawah ini:

- *NASABAH tidak melaksanakan pembayaran atas kewajibannya kepada BANK*

30. Bahwa dalam Akad Pembiayaan Nomor 14/015/MSYH/III/2012 Tanggal 23 April 2012 mengenai Cedera Janji tercantum dalam Pasal 11 yang menyebutkan:

PASAL 11

CEDERA JANJI

... *BANK berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari NASABAH dan/atau siapa pun juga memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut dibawah ini:*

- *NASABAH tidak melaksanakan pembayaran atas kewajibannya kepada BANK*
31. Bahwa PENGGUGAT telah memberikan surat peringatan kepada TERGUGAT I surat peringatan/somasi kepada TERGUGAT I sebagaimana berikut dibawah ini:
- a. Surat Nomor 15/711-3/CRD tanggal 23 Juli 2013 Perihal Peringatan I (Pertama);
 - b. Surat Nomor 15/745-3/CRD tanggal 30 Juli 2013 Perihal Peringatan II (Kedua);
 - c. Surat Nomor 15/890-3/CRD tanggal 15 Agustus 2013 Perihal Peringatan III (Ketiga)/Terakhir.
32. Bahwa atas kelalaian TERGUGAT I yang tidak melunasi kewajibannya tepat waktu sebagaimana Jangka waktu akad Pembiayaan, Kami telah menempuh upaya-upaya negosiasi dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II termasuk juga telah memberikan Surat peringatan / somasi kepada TERGUGAT I sebagaimana berikut dibawah ini:
- a. Surat Nomor 027/S&P/III/2018 tanggal 01 Maret 2018 Perihal Somasi Pertama
 - b. Surat Nomor 031/S&P/III/2018 tanggal 09 Maret 2018 Perihal Somasi Kedua
 - c. Surat Nomor 046/S&P/III/2019 tanggal 19 Maret 2018 Perihal Somasi Ketiga/Terakhir yang pada intinya meminta kepada TERGUGAT I untuk menyelesaikan Kewajibannya kepada PENGGUGAT.
33. Walaupun Kuasa Hukum Penggugat telah mengirimkan Surat-Surat Peringatan kepada Tergugat I, TERGUGAT I tidak melunasi kewajibannya kepada PENGGUGAT sehingga dengan demikian Perbuatan TERGUGAT I yang tidak melunasi kewajibannya kepada PENGGUGAT adalah Wanprestasi.

34. Bahwa dalam alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 334/Keputih yang telah diperbaharui kembali menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 0406004060 secara tegas mencantumkan klausul: *“Setelah tanda bukti hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut diterbitkan, sepanjang hutangnya kepada PT Bank Syariah Mandiri (Incasu PENGGUGAT) berkedudukan di Jakarta Pusat belum dilunasi. Agar dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) baru yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II” namun faktanya TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak mau menandatangani APHT sehingga Perbuatan TERGUGAT II dan TERGUGAT III tersebut adalah Perbuatan Wanprestasi.*
35. Bahwa Perbuatan TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagai Pemilik Jaminanyang mengetahui bahwa TERGUGAT I telah lalai dalam melunasi kewajibannya kepada PENGGUGAT namun tetap juga tidak melakukan pembayaran kepada PENGGUGATserta TERGUGAT II selaku Pemilik Jaminan beserta TERGUGAT selaku Itri TERGUGAT III yang tidak mau menandatangani APHT, maka sebagaimana tercantum dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Perbuatan TERGUGAT II dan TERGUGAT IIItermasuk dalam Perbuatan Wanprestasi/Cedera Janji;

B. PERMOHONAN-PERMOHONAN PENGGUGAT

PENGGUGAT MOHON AGAR AKAD-AKAD PEMBIAYAAN ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I dan AKAD JAMINAN PRIBADI ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT II DAN TERGUGAT III DINYATAKAN SAH DAN MENGIKAT

36. Bahwaoleh karena Akad Qardh Nomor 30tanggal 30 Maret 2012 , Akad Hawalah Nomor 31tanggal 30 Maret 2012 dan Akad Al Musyarakah Muttanaqisah Nomor 32 tanggal 30 Maret 2012 dan Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Line Facility*) nomor 33 tertanggal 30 Maret 2012 yang kesemuanya dibuat di hadapan Notaris Hendra Wisnal, S.H.,Akad Pembiayaan Nomor 14/013/MSYH/III/2012 Tanggal 30 Maret 2012, Akad Pembiayaan Nomor 14/012/MSYH/2012 tanggal 30 Maret 2012 dan Akad Pembiayaan Nomor 14/015/MSYH/IV/2012 tanggal 23

April 2012 (“Akad-akad Pembiayaan”) dibuat menurut sesuai Rukun Akad dan Syarat-Syarat Akad yang tercantum dalam ketentuan Pasal 28 ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan berdasarkan kesepakatan antara Para Pihak maka oleh karenanya PENGGUGAT memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Akad-akad pembiayaan Sah dan Mengikat.

37. Bahwa oleh karena Akta Perjanjian dan Pernyataan Jaminan Pribadi (*Personal Guarantee*) Nomor 36 tanggal 30 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Hendra Wismal, S.H dengan melepaskan ketentuan-ketentuan pasal-pasal 1430, 1831, 1837, 1847, 1848, 1849 dan 1859 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dibuat dan ditandatangani atas kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III maka PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Akta Perjanjian dan Pernyataan Jaminan Pribadi (*Personal Guarantee*) Nomor 36 tanggal 30 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Hendra Wismal, S.H Sah dan mengikat.

PERBUATAN TERGUGAT I YANG TIDAK MELUNASI KEWAJIBANNYA KEPADA PENGGUGAT, DAN PERBUATAN TERGUGAT II DAN TERGUGAT III YANG TIDAK MELUNASI KEWAJIBAN TERGUGAT I KEPADA PENGGUGAT ADALAH PERBUATAN WANPRESTASI DAN PENGGUGAT MOHON AGAR PARA TERGUGAT DIHUKUM UNTUK MEMBAYAR KEWAJIBANNYA KEPADA PENGGUGAT

38. Bahwa menurut Prof. R. Subekti, S.H. dalam bukunya “*Hukum Perjanjian*”, Pembimbing Masa, Jakarta, 1970, Halaman 50 bahwa Wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 (empat) macam yakni:
- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
 - b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
 - c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
 - d. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

39. Bahwa Menurut M. Yahya Harahap, S.H, Mantan Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Bukunya Segi-Segi Hukum Hlm. 17 dari 62 hlm. Putusan Nomor 5221/Pdt.G/2018/PA.Sby.

Perjanjian, Alumni, Bandung 1986 Halaman 60 menyebutkan
“Wanprestasi adalah Pelaksanaan Kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya”

40. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1238 dan pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah secara jelas menyatakan:

a. Pasal 1238

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yakni perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

b. Pasal 1239

“Tiap-tiap Perikatan untuk berbuat sesuatu, apabila si berhutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”;

41. Bahwa berdasarkan Pasal 1239 dan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa:

a. Pasal 1239: *“Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu apabila si berhutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaian dalam kewajiban, memberikan penggantian, rugi dan bunga”*

b. Pasal 1243: *“Penggantian biaya, Rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila yang berhutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”*

42. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 36 sampai dengan 39 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengenai Ingkar Janji dan Sanksinya telah secara jelas menyatakan:

Pasal 36

Pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya:

a. *Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;*

b. *Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*

- c. *Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau*
- d. *Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.*

Pasal 37

Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Pasal 38

Pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi:

- a. *Membayar ganti rugi;*
- b. *Pembatalan akad;*
- c. *Peralihan resiko;*
- d. *Denda; dan atau*
- e. *Membayar biaya perkara*

Pasal 39

Sanksi pembayaran ganti rugi dapat dijatuhkan apabila:

- a. *pihak yang melakukan ingkar janji setelah dinyatakan ingkar janji, tetap melakukan ingkar janji;*
- b. *sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya;*
- c. *pihak yang melakukan ingkar janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janji yang dilakukannya tidak di bawah paksaan.*

43. Bahwa menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H dalam bukunya "*Kompilasi Hukum Perikatan*", PT. Citra Aditya Bakti, Bandung ,2001, halaman 21 Hak-Hak Kreditur kalau terjadi ingkar Janji adalah sebagai berikut:

- a. Hak untuk menuntut pemenuhan perikatan (*nakomen*);
- b. Hak untuk menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan (*ontbinding*);
- c. Hak untuk menuntut ganti rugi (*Shade vergoeding*);
- d. Hak untuk menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;
- e. Hak untuk menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi

44. Bahwa berdasarkan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 573 K/AG/2016 tanggal 27 September 2016 sebagaimana dikutip oleh Dr. Drs. H. Amran Suadi, S.H., M.Hum., M.M dalam Bukunya Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, Penemuan dan Kaidah Hukum. Terbitan Kencana Tahun 2018 Halaman 129 menyebutkan :

“Peringatan atau teguran kreditur kepada debitur untuk melaksanakan prestasi tidak diindahkan, maka perbuatan tersebut dikategorikan sebagai Wanprestasi”

45. Bahwa berdasarkan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 528 K/AG/2015 tanggal 26 Juni 2015 sebagaimana dikutip oleh Dr. Drs. H. Amran Suadi, S.H., M.Hum., M.M dalam Bukunya Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, Penemuan dan Kaidah Hukum. Terbitan Kencana Tahun 2018 Halaman 145 menyebutkan :

“Suatu hubungan hukum yang bersumber dari akad, maka sanksi yang dapat dikenakan adalah wanprestasi”

46. Bahwa karena telah jelas terbukti TERGUGAT I tidak melunasi kewajibannya kepada PENGGUGAT dan atas hal tersebut PENGGUGAT telah memberikan peringatan kepada TERGUGAT I maka oleh karenanya PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya agar menyatakan Perbuatan TERGUGAT I yang tidak melunasi kewajibannya adalah Perbuatan Wanprestasi;

47. Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III selaku Pemberi Jaminan berdasarkan Akta Pernyataan Jaminan Pribadi (*Personal Guarantee*) Nomor 36 tanggal 30 Maret 2012 atas Pembiayaan yang diberikan Penggugat kepada TERGUGAT I dan Perbuatan TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak melunasi kewajiban TERGUGAT I kepada PENGGUGAT dan Perbuatan TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang tidak mau menandatangani APHT adalah Perbuatan Wanprestasi;

48. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 3 Akta Perjanjian dan Pernyataan Jaminan Pribadi (*Personal Guarantee*) atas nama TERGUGAT II yang telah mendapatkan persetujuan dari TERGUGAT III selaku Istrinya disebutkan :

“Penjamin (Incasu TERGUGAT II) setuju bahwa BANK (Incasu PENGGUGAT) dapat segera melakukan tindakan terhadap Penjamin apabila terjadi kejadian Pelanggaran, sebagaimana yang dimaksud akad pembiayaan tanpa keharusan mengambil tindakan terlebih dahulu terhadap perseroan (Incasu TERGUGAT I)”

49. Bahwa oleh karena kedudukan TERGUGAT I sebagai Debitur serta TERGUGAT II dan TERGUGAT III selaku Istri dari TERGUGAT II yang merupakan Pemilik sebidang Tanah dan bangunan rumah di Perumahan Galaxy Bumi Permai Blok A3 nomor 9 Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Surabaya seluas 1000 m² (Seribu meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 334/Keputih yang mana telah diperbaharui dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/Keputih tanggal 29 November 2017 yang dijaminan kepada PENGGUGAT dan sebagai Pemberi Jaminan Pribadi atas Fasilitas Pembiayaan yang diberikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sebagaimana tersebut diatas dan TERGUGAT I telah dinyatakan Wanprestasi maka PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar Menghukum PARA TERGUGAT membayar kewajiban kepada PENGGUGAT sebesar *Rp.20.736.791.152.51 (Dua puluh Miliar tujuh ratus tiga puluh enam juta tujuh ratus Sembilan puluh satu ribu seratus lima puluh dua Rupiah Koma lima puluh satu sen)* dengan perincian sebagai berikut:

Kewajiban Pokok : Rp. 18.353.247.409.27

Penalty : Rp. 2.383.543.743,24 +

Total Kewajiban : Rp. 20.736.791.152.51

SECARA TUNAI SEKETIKA SEKALIGUS SETELAH PUTUSAN DALAM PERKARA INI MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG TETAP DAN PASTI. PENGGUGAT MEMOHON SITA JAMINAN DAN PELAKSANAAN PUTUSAN SERTA MERTA

50. Bahwa berdasarkan ketentuan *Pasal 227 ayat (1) HIR* berbunyi sebagai berikut *“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seseorang yang berhutang selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal*

akan menggelapkan atau membawa barangnya baik tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan Ketua Pengadilan dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang memasukan permintaan itu, dan kepada Peminta harus diibertahukan akan menghadap Persidangan yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan Gugatan”;

51. Bahwa guna menghindari agar Gugatan PENGGUGAT tidak menjadi ilusi belaka dan sia-sia dan untuk menghindari usaha PARA TERGUGAT mengalihkan jaminan tersebut kepada pihak-pihak lain dikarenakan PARA TERGUGAT tidak mau secara sukarela dan segera melaksanakan isi putusan perkara a quo maka demi terjaminnya semua tuntutan PENGGUGAT berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR maka PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Agama Surabaya berkenan kiranya untuk memerintahkan Jurusita Pengadilan Agama Surabaya untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap harta benda milik TERGUGAT II berupa sebidang Tanah dan bangunan rumah di Perumahan Galaxy Bumi Permai Blok A3 nomor 9 Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Surabaya seluas 1000 m² (Seribu meter persegi) sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 334/Keputih yang mana telah diperbaharui dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/Keputih tanggal 29 November 2017 atas nama TERGUGAT II;
52. Bahwa selain alasan sebagaimana tersebut diatas, Permohonan Sita Jaminan atas benda TERGUGAT II sebagaimana tersebut diatas sudah layak dan patut diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya karena alasan-alasan sebagai berikut :
 - a) Objek Sita Jaminan merupakan Asset yang dijaminan oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT sebagaimana Akad-akad Pembiayaan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I.
 - b) PENGGUGAT merupakan Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Sita Jaminan pada waktu diberikannya Fasilitas Pembiayaan kepada TERGUGAT I.

- c) TERGUGAT II dan TERGUGAT III merupakan Pemberi Jaminan Pribadi dan telah melepaskan ketentuan-ketentuan pasal-pasal 1430, 1831, 1837, 1847, 1848, 1849 dan 1859 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.
 - d) TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak mau menandatangani APHT atas Objek Sita Jaminan yang telah merupakan Jaminan atas Pembiayaan TERGUGAT I sebagaimana akad-akad Pembiayaan.
53. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT terhadap PARA TERGUGAT dalam perkara ini didukung dengan dengan bukti surat autentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya maka berdasarkan pasal 180 ayat (1) Reglemen Indonesia yang diperbaharui (HIR) Jo Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada banding dan kasasi serta verzet (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Agama Surabaya cq Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya Yang Memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memanggil para pihak yang berperkara untuk datang dan menghadap pada hari dan tanggal yang ditetapkan untuk itu guna memeriksa dan mengadili gugatan ini, serta memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menyatakan menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan Mengikat Akad Qardh Nomor 30 tanggal 30 Maret 2012, Akad Hawalah Nomor 31 tanggal 30 Maret 2012 dan Akad Al Musyarakah Muttanaqisah Nomor 32 tanggal 30 Maret 2012, Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (Line Facility) Nomor 33 tanggal 30 Maret 2012 dan Akta Jaminan Pribadi (*Personal Guarantee*) Nomor 36 tanggal 30 Maret 2012 yang seluruhnya dibuat dihadapan Notaris Hendra Wismal, S.H dan Akad Pembiayaan Nomor Hlm. 23 dari 62 hlm. Putusan Nomor 5221/Pdt.G/2018/PA.Sby.

14/013/MSYH/III/2012 Tanggal 30 Maret 2012, Akad Pembiayaan Nomor 14/012/MSYH/2012 tanggal 30 Maret 2012 dan Akad Pembiayaan Nomor 14/015/MSYH/IV/2012 tanggal 23 April 2012.

3. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT I yang tidak melunasi kewajibannya kepada PENGGUGAT adalah Perbuatan Wanprestasi;
4. Menyatakan bahwa Perbuatan TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang tidak melunasi kewajiban TERGUGAT I kepada PENGGUGAT merupakan perbuatan Wanprestasi;
5. Menghukum PARA TERGUGAT membayar kewajiban kepada PENGGUGAT sebesar Rp.20.736.791.152.51 (*Dua puluh Milyar tujuh ratus tiga puluh enam juta tujuh ratus Sembilan puluh satu ribu seratus lima puluh dua Rupiah Koma lima puluh satu sen*) dengan perincian sebagai berikut:

Kewajiban Pokok : Rp. 18.353.247.409.27

Penalty : Rp. 2.383.543.743,24 +

Total Kewajiban : Rp. 20.736.791.152.51

SECARA TUNAI SEKETIKA SEKALIGUS SETELAH PUTUSAN DALAM PERKARA INI MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG TETAP DAN PASTI.

6. Memerintahkan Jurusita Pengadilan Agama Surabaya untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap harta benda milik TERGUGATII berupa sebidang Tanah dan bangunan rumah di Perumahan Galaxy Bumi Permai Blok A3 nomor 9 Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Surabaya seluas 1000 m² (Seribu meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 334/Keputih yang mana telah diperbaharui dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/Keputih tanggal 29 November 2017 atas nama TERGUGAT II;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir beslaag*) yang diletakan atas Tanah dan bangunan rumah di Perumahan Galaxy Bumi Permai Blok A3 nomor 9 Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Surabaya seluas 1000 m² (Seribu meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 334/Keputih yang telah diperbaharui dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/Keputih tanggal 29 November 2017 atas nama TERGUGAT II

8. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada banding dan kasasi serta verzet (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, pada persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan para Tergugat dalam hal ini diwakili kuasa hukumnyamasing-amsing telah datang menghadap di persidangan;

Bahwa, Majelis Hakim sudah berusaha mendamaikan Penggugat dan para Tergugat serta sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, telah ditempuh upaya mediasi dengan Mediator Drs. H. Abdul Syukur, SH., MH., tetapi usaha tersebut tidak berhasil;

Bahwa, selanjutnya dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan Penggugat;

Bahwa, Edwin Santoso Setio, beralamat di Dharmahusada Mas 11 / 39, RT 01, RW 12, kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Januari 2019, memberikan kuasa kepada Naen Soeryono, SH., MH., dan Juni Hariyanto, SH, pada advokat yang beralamat kantor di jalan Klampis Semolo Timur XII/07 Surabaya, mengajukan permohonan intervensi, sebagaimana suratnya tanggal 30 Januari 2019;

Bahwa, atas permohonan intervensi tersebut, Penggugat dan para Tergugat telah memberikan tanggapan sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang perkara ini;

Bahwa, atas permohonan intervensi, tanggapan Penggugat dan para Tergugat tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Penggugat Interpensi untuk masuk dalam perkara Nomor 5221/Pdt.G/2018/PA.Sby.;

2. Memerintahkan kepada Penggugat asal dan para Tergugat asal untuk melanjutkan perkara ini;

3. Menangguhkan tentang biaya perkara ini hingga putusan akhir;

Bahwa, para Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* (kompetensi absolut);

– Bahwa pada prinsipnya Tergugat 11 dan Tergugat III, selanjutnya disingkat Para Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat sepanjang tidak sesuai dengan fakta-fakta yang sebenarnya, dan akan memberikan Jawaban yang sebenar-benarnya yang sesuai dengan fakta yang sebenarnya ;

– Bahwa mencermati dalil gugatan Penggugat, sebagaimana dalam dalil gugatartnya mendalilkan adanya perbuatan ingkar janji yang dilakukan Para Tergugat kepada Penggugat sesuai dengan sebagai berikiit :

a) Akad Qardh No. 30 tanggal 30 Maret 2012;

b) Akad Pembiayaan Hawalah (Pembiayaan Penalihan Utang) No. 31 tanggal 30 Maret 2012;

c) Akad Pembiayaan Al Musyarakah Muttanaqisah No. 32 tanggal 30 Maret 2012;

d) Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (Line Facility) No. 33 tanggal 30 Maret 2012;

e) Akad Jaminan Pribadi (Personal Gurantee) No. 36 tanggal 30 Maret 2012;

Yang kesemuanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Hendra SH di Jakarta;

f) Akad Pembiayaan No. 14/013/MSYH/III/2012 tanggal 30 Maret 2012;

g) Akad Pembiayaan No. 14/ 012/MSYH/2012 tanggal 30 Maret 2012;

h) Akad Pembiayaan No. 14/015/MSYH/IV/2012 tanggal 23 April 2012;

Yang keseluruhannya tersebut diatas selanjutnya disingkat Akad-Akad;

- Bahwa perlu dan patut disampaikan, mengingat dalam Akad-Akad tersebut diatas sudah diatur mengenai penyelesaian perselesaian di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagaimana pada saat Akad-Akad tersebut diatas dibuat dan ditandatangani adalah Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Pertama atas UU No. 7 tahun 1989 Tentang Peradilan Agama sudah berlaku, maka dengan mempertimbangkan Pasal 118 ayat (4) FUR mohon Kepada Yth, Majelis Hakim pemeriksa perkara ini memeriksa, mengadili dan memberikan amar putusan sesuai dengan keadilan dan kebenaran ;
2. Bahwa gugatan Penggugat kabur (*Obscuri Libelli*);
- a) Bahwa mencermati dalil gugatan Penggugat Point 20 hal. 8, Point 49 hal. 15 dan petitum Point 5 hal. 17, yakni pada prinsipnya Penggugat mendalilkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji dengan tidak membayar melunasi hutangnya kepada Penggugat, yang totalnya sebesar Rp. 20.736.791.151.51,- sebagaimana yang dijadikan Jaminan adalah SHGB No. 334/Keputih, yang senyatanya dengan tanpa seijin dan sepengetahuan dari Tergugat II dan Tergugat III, yakni Penggugat telah memperbarui SHGB No. 334/Keputih menjadi SHGB No. 04060;
 - b) Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut diatas tidak sesuai dengan jaminan-jaminan sebagaimana tercantum dalam Akad-Akad tersebut diatas, yang nyata dan jelas yang dijadikan Jaminan dalam Akad-Akad dimaksud adalah tidak hanya SHGB.No. 334/Keputih yang dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Para Tergugat telah diperbarui Penggugat menjadi SHGB No. 04060, yang keseluruhannya jaminan-jaminan tercantum dalam Akad-Akad tersebut diatas sebagai berikut :
 - a) SHGB No. 1493 luas 499 M2, terletak di D.Margomulyo No.9 Blok A5, Kel. Balongsari, Kec. Tandes, Surabaya a/n Marwan Kustiono ;
 - b) SHGB No. 334 luas 1000 M2, terletak di Perum Galaxy B-umi Pennai A 3/9, Kel. Keputih, Kec. Sukolilo, Surabaya a/n Marwan Kustiono ;
 - c) SHGB No. 1275 luas 200 M2, terletak di Perum Pantai Mentari Blok R No.25, Kel. Kenjeran, Kec. Bulak, Surabaya a/n Tan Megawati Feni ;

- d) SHGB No. 1491 luas 469 M2, terletak di J1.Margomulyo No.9 Blok A7, Kel. Balongsari, Kec. Tandes, Surabaya ,a/n Marwan Kustiono ;
- e) SHM atas Satuan Rumah Sustin No. 00774, luas 24 M2, .terletak di Kel. Tenggilis Mejoyo, Kec. Tenggilis Mejoyo, Surabaya a/n Tan Megawati Feni ; SHM No. 2768 luas 230 M21 terletak di n. Sytorejo Tengah KK 3A No. 9A, Kel. Dukuh Sutorejo, Kec. Mulyorejo, Surabaya a/ruTan Megawati Feni ;
- c) Bahwa oleh karena tersebut diatas, sebagaimana berdasarkan peraturan per-UU-an dan hukum acara perdata yang berlaku, yakni dalam perkara Ingkar Janji jikalau ada kelebihan atau sisa uang dari obyek Jaminan yang dilelang yang sudah laku terjual oleh pembeli lelang adalah harus dikembalikan kepada Para Tergugat, maka layak dan patut Para Tergugat pertanyakan Jaminan selain SHGB No. 334/Keputih yang dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Para Tergugat yang telah diperbarui Penggugat menjadi SHGB No. 04060 "apakah sudah dilelang dan diharga berapa Jaminan selain SHGB No. 334/Keputih yang dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Para Tergugat yang telah diperbarui Penggugat menjadi SHGB No. 04060 tersebut laku terjual??...." ;
- d) Bahwa selain tersebut diatas, sebagaimana SHGB No. 334/Keputih yang dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Para Tergugat telah diperbarui oleh Penggugat menjadi SHGB No. 04060, yang dalam Akad-Akad tersebut diatas tidak ada yang mengatur secara jelas dan nyata mengenai kewajiban Para Tergugat untuk menandatangani pembaharuan Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka nyata dan jelas gugatan Penggugat kabur (Obscuri Libelli) dan membingungkan, yang mohon Kepada Yth Majelis Hakim pemeriksa perkara ini memeriksa, mengadili dan memberikan amar putusan sesuai dengan keadilan dan kebenaran ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh yang telah dikemukakan dalam eksepsi supaya dianggap menjadi bagian dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa pada prinsipnya Para Tergugat menolak gugatan Penggugat sepanjang tidak sesuai dengan fakta-fakta yang sebenarnya, dan akan

memberikan Jawaban yang sebenar-benarnya yang sesuai dengan fakta yang sebenarnya ;

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada Point 20 hal. 8, Point 49 hal. 15 dan petitum Point 5 hal. 17, yakni pada prinsipnya Penggugat mendalilkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji dengan tidak membayar melunasi hutangnya kepada Penggugat, yang totalnya sebesar Rp. 20.736.791.151.51,- sebagaimana yang dijadikan Jaminan adalah SHGB No. 334/Keputih, yang senyatanya dengan tanpa seijin dan sepengetahuan dari Tergugat II dan Tergugat III, yakni Penggugat telah memperbarui SHGB No. 334/Keputih menjadi SHGB No. 04060;
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut diatas adalah membingungkan dan kabur (Obscuri Libelli), mengingat dalil gugatan Penggugat tersebut diatas tidak sesuai dengan jaminan-jaminan sebagaimana tercantum dalam Akad-Akad, yang nyata dan jelas yang dijadikan Jaminan dalam Akad-Akad dimaksud adalah tidak hanya SHGB No. 334/Keputih yang dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Para Tergugat telah diperbarui Penggugat menjadi SHGB No. 04060, yang keseluruhannya jaminan-jaminan tercantum dalam Akad-Akad tersebut diatas sebagai berikut :
 - a) SHGB No. 1493 luas 499 M2, terletak di Jl.Margomulyo No.9 Blok AS, Kel. Balongsari, Kec. Tandes, Surabaya a/n Marwan Kustiono ;
 - b) SHGB No. 334 luas 1000 M2, terletak di Perum Galaxy Bumi Permai A 3/9, Kel. Keputih, Kec. Sukolilo, Surabaya a/n Marwan Kustiono ;
 - c) SHGB No. 1275 luas 200 M2, terletak di Perum Pantai Mentari Blok R No.25, Kel. Kenjeran, Kec. Bulak, Sarabaya a/n Tan Megawati Feni ;
 - d) SHGB No. 1491 luas 469 M2, terletak di Jl.Margomulyo No.9 Blok A7, Kel. Balongsari, Kec. Tandes, Surabaya a/n Marwan Kustiono;
 - e) SHM atas Satuan Rumah Susun No. 00774, luas 24 M2, terletak di Kel. Tenggilis Mejoyo, Kec. Tenggilis Mejoyo, Surabaya a/n Tan Megawati Feni;
 - f) SHM No. 2768 luas 230 M2, terletak di Jl. Sutorejo Tengah KK 3A No. 9A, Kel. Dukuh Sutorejo, Kec. Mulyorejo, Surabaya a/n Tan Megawati Feni ;

5. Bahwa mengingat berdasarkan peraturan per-UU-an dan hukum acara perdata yang berlaku, yakni dalam perkara Ingkar Janji jikalau ada kelebihan atau sisa uang dari obyek Jaminan yang dilelang yang sudah laku terjual oleh pembeli lelang adalah harus dikembalikan kepada Para Tergugat, maka layak dan patut Para Tergugat pertanyakan Jaminan selain SHGB No. 334/Keputih yang dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Para Tergugat yang telah diperbarui Penggugat menjadi SHGB No. 04060 "apakah sudah dilelang dan diharga berapa Jaminan selain SHGB No. 334/Keputih yang dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Para Tergugat yang telah diperbarui Penggugat menjadi SHGB No. 04060 tersebut laku terjual??...." ;
6. Bahwa selain tersebut diatas, sebagaimana SHGB No. 334/Keputih yang dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Para Tergugat telah diperbarui oleh Penggugat menjadi SHGB No. 04060 yang dalam Akad-Akad tersebut diatas tidak ada yang mengatur secara jelas dan nyata mengenai kewajiban Para Tergugat untuk menandatangani pembaharuan Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka Para Tergugat menolak dengan tegas melakukan tandatangan dalam APHT yang baru atas SHGB No. 04060 dimaksud;
7. Bahwa sehubungan. dalam Persidangan di Pengadilan Agama Surabaya tanggal 30 Januari 2019 adanya permohonan Pihak Ke-tiga yang berkeinginan masuk sebagai Penggugat II Intervensi dalam perkara a quo, maka perlu dan patut disampaikan, yakni bahwa benar dahulu EDWIN SANTOSO SETIO telah sudah: mengajukan, gugatan kepada Para Tergugat di Pengadilan Negeri Surabaya, sebagaimana dalam perkara tersebut Penggugat (PT BANK SYARIAH MANDIRI) dijadikan Turut Tergugat - I atas gugatan Ingkar Janji yang diajukan EDWIN SANTOSO SETIO kepada Para Tergugat, yang teregister dalam perkara perdata dan tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 401/Pdt.G/2014/PN. Sby ;
8. Bahwa guna menindaldanjuti Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 401/Pdt.G/2014/PN. Sby, yakni Para Tergugat sudah mengangsur membayar hutangnya sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) kepada EDWIN SANTOSO SETIO (Penggugat II Hlm. 30 dari 62 hlm. Putusan Nomor 5221/Pdt.G/2018/PA.Sby.

Intervensi), sehingga pada saat ini Para Tergugat masih ada kekurangan membayar hutangnya kepada EDWIN SANTOSO SETIO sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah) ;

9. Bahwa dengan fakta-fakta tersebut diatas, yang pada prinsipnya Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat (PT BANK SYARIAH MANDIRI), maka mohon Kepada Yth, Majelis Hakim pemeriksa perkara ini memberikan amar putusan seadil-adilnya ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memetiksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya. ;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvanketke verklaard) ;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Atau : apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Ae quo et Bono).

Bahwa, Penggugat mengajukan replik sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

PENGADILAN AGAMA SURABAYA BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA ANTARA PENGGUGAT DENGAN PARA TERGUGAT

1. Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil Jawaban Tergugat II dan Tergugat III tertanggal 06 Februari 2019 kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya dalam Replik ini.
2. Bahwa BahwaGugatan PENGGUGAT terhadap PARA TERGUGAT diajukan melalui Pengadilan Agama telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama

Hlm. 31 dari 62 hlm. Putusan Nomor 5221/Pdt.G/2018/PA.Sby.

sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama ("UU Peradilan Agama") di dalam Pasal 49 huruf l berbunyi:

"Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang (i) ekonomi syariah"

3. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah ("UU Perbankan Syariah") menyebutkan: *"Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Agama"*.
4. Bahwa Putusan MK nomor 93/PUU-X/2012 tentang Pengujian Undang-Undang Perbankan Syariah memberikan kewenangan absolute kepada Pengadilan Agama untuk mengadili perkara perbankan Syariah/ekonomi Syariah dan *Kewenangan Pengadilan Negeri dalam mengadili sengketa Perbankan Syaria'ah sudah tidak dapat dipergunakan lagi*.
5. Bahwa didalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah ("PERMA NOMOR 14") yang dimaksud dengan Ekonomi Syariah, Perkara Ekonomi Syariah dan Pengadilan dalam Pasal 1 ayat (1), ayat (3) dan ayat (6) masing-masing adalah sebagai berikut :

"Ekonomi Syariah adalah usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang-perorang, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial menurut prinsip syariah"

Perkara Ekonomi Syariah adalah perkara dibidang ekonomi syariah meliputi Bank Syariah, lembaga keuangan mikro syariah, asuransi

syariah, reasuransi syariah, rekasadana syariah, obligasi syariah, surat berharga berjangka syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, penggadaian syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah, bisnis syariah, termasuk wakaf, zakat, infaq, dan shadaqah yang bersifat komersial baik yang bersifat kontensius maupun volunteer Pengadilan adalah Pengadilan dalam lingkungan Pengadilan Agama”

6. Bahwa Gugatan diajukan melalui Pengadilan Agama berdasarkan UU Peradilan Agama dalam Pasal 54 berbunyi: *“Hukum Acara yang berlaku pada Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama adalah Hukum Acara Perdata yang berlaku pada Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum, Kecuali yang telah diatur secara khusus sehingga dengan demikian ketentuan sebagaimana Herzien Inlandsch Reglement (HIR) berlaku.”*
7. Bahwa berdasarkan Pasal 118 HIR berbunyi: *“Gugatan Perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa Tergugat bertempat tinggal atau jika tidak diketahui tempat tinggalnya, tempat tinggal sebetulnya.”*
8. Bahwa merujuk segala ketentuan di atas maka PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya untuk menolak Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III dan menyatakan Pengadilan Agama Surabaya berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan PENGGUGAT terhadap PARA TERGUGAT; GUGATAN PENGGUGAT TERHADAP PARA TERGUGAT TIDAK KABUR SEBAGAIMANA YANG DIDALILKAN OLEH TERGUGAT I DAN TERGUGAT II
9. Bahwa PENGGUGAT menolak dalil Eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang menyatakan Gugatan PENGGUGAT Kabur dengan alasan dalil Gugatan PENGGUGAT tidak sesuai dengan

jaminan-jaminan sebagaimana Akad-akad Pembiayaan yang diberikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I;

10. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya telah menjelaskan mengenai Jaminan yang diberikan atas Pembiayaan TERGUGAT I sebagaimana angka 11, angka 12, angka 13, angka 14, angka 15, angka 16 dan angka 17 dan Jaminan Pribadi sebagaimana Gugatan PENGGUGAT tertanggal 25 Oktober 2018 sedangkan mengenai Objek sebagaimana SHGB Nomor 334/Keputih yang telah diperbaharui sudah sesuai dengan kondisi Gugatan PENGGUGAT diajukan terhadap PARA TERGUGAT dimana Jaminan sebagaimana yang didalilkan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagaimana huruf a, c, d, e dan f saat ini sudah tidak ada lagi di PENGGUGAT dimana jaminan sebagaimana huruf a, c, d, e, dan f TELAH DILAKUKAN PENJUALAN SECARA SUKARELA OLEH TERGUGAT II berdasarkan Surat TERGUGAT II kepada PENGGUGAT tertanggal 31 Oktober 2014 Perihal Penjualan Sebagian Aset PT Dimitra Jaya Abadi dan Surat TERGUGAT II kepada PENGGUGAT tertanggal 29 Oktober 2015 Perihal Penjualan Sebagian Aset PT Dimitra Jaya Abadi yang dapat PENGGUGAT uraikan suratnya sebagai berikut :
- a. Surat TERGUGAT II tertanggal 31 Oktober 2014

Jakarta, 31 Oktober 2014

Lampiran : 1 (Satu) lembar

Perihal : Penjualan Sebagian Aset PT Dimitra Jaya Abadi

Kepada Yth.:

PT. Bank Syariah Mandiri

Kantor Pusat

Wisma Mandiri

Jalan MH Thamrin No.5

Jakarta 10340

Dengan hormat,

Bersama ini kami beritahukan, bahwa aset jaminan fasilitas kredit PT Dimitra Jaya Abadi telah cukup lama kami tawarkan kepada calon pembeli dimana hingga saat ini belum ada aset tersebut laku terjual

Sehubungan dengan hal tersebut, bersama ini kami sampaikan bahwa saat ini ada calon pembeli yang serius yaitu sdr. Ferry Santoso, Jalan Dharmahusada Mas 3/16 (A-99), Kel Mulyorejo, Kec. Mulyorejo, Kota Surabaya (Surat Ybs terlampir) untuk membeli sebagian aset PT Dimitra Jaya Abadi, adapun aset yang akan dibeli yaitu :

- ❖ SHGB No.1275, Lt. 200 M2, an Nyonya Tan Megawati Feni, terletak di Perumahan Pantai Mentari Blok R, No.25, Kel. Kenjeran, Kec.Bulak, Kota Surabaya sebesar Rp.1.610.000.000,- (Satu milyar enam sepuluh juta Rupiah).*
- ❖ SHM No.2768. Lt. 230 M2, an 1. Marwan Kustiono, 2. Nyonya Tan Megawati Feni, terletak di Sutorejo Tengah KK 3, No.9, Kel. Sukung Sutorejo, kec. Mulyorejo, Kota Surabaya sebesar Rp.1.860.000.000,- (Satu milyar delapan ratus enam puluh juta Rupiah).*
- ❖ SHMASRS No.00774, Lt. 20,91 M2, an Nyonya Tan Megawati Feni, terletak di Metropolis Tower C No.1612, Kel Tenggilis, Mejoyo, Kec. Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya Sebesar Rp.207.000.000,- (Dua ratus tujuh juta Rupiah)*

Untuk Biaya yang timbul menjadi beban pembeli dan hasil penjualan akan disetorkan kepada PT Bank Syariah Mandiri untuk mengurangi pinjaman kami di PT Bank Syariah Mandiri diprioritaskan untuk menurunkan Pokok Pinjaman.

Demikianlah kami sampaikan atas perhatian dan persetujuannya kami sampaikan terima kasih.

Abadi

*Hormat kami,
PT Dimitra Jaya*

Kustiono)

(Marwan

b. Surat TERGUGAT II tertanggal 29 Oktober 2015

Jakarta, 29 Oktober 2015

Lampiran : 1 (Satu) lembar
Perihal : Penjualan Sebagian Aset PT Dimitra Jaya Abadi

Kepada Yth.:
PT. Bank Syariah Mandiri
Kantor Pusat
Wisma Mandiri
Jalan MH Thamrin No.5
Jakarta 10340

Dengan hormat,

Bersama ini kami beritahukan, bahwa fasilitas Kredit PT Dimitra Jaya Abadi belum dapat kami selesaikan, sehingga untuk mengurangi / memperkecil beban pinjaman tersebut, kami berniat menjual sebagian jaminan fasilitas kredit dimaksud.

Sehubungan dengan hal tersebut, bersama ini kami sampaikan bahwa saat ini ada calon pembeli yang serius yaitu PT Wahana Inti

Dinamika di Surabaya (Surat Ybs terlampir) untuk membeli sebagian aset/Jaminan PT Dimitra Jaya Abadi, adapun aset yang akan dibeli yaitu :

❖ SHGB No.1493, Lt. 499 M2, an Marwan Kustiono, terletak di Jalan Margomulyo No.9, Blok A5, Kel. Balongsari, Kec. Tandes, Kota Surabaya, sebesar Rp.2.800.000.000,- (Dua milyar delapan ratus juta Rupiah).

❖ SHGB No.1491. Lt. 469 M2, an Marwan Kustiono, terletak di Jalan Margomulyo No.9, Blok A7, Kel. Balongsari, Kec. Tandes, Kota Surabaya, sebesar Rp.2.625.000.000,- (Dua milyar enam ratus dua puluh lima juta Rupiah).

Untuk Biaya yang timbul menjadi beban pembeli dan hasil penjualan akan disetorkan kepada PT Bank Syariah Mandiri untuk mengurangi pinjaman kami di PT Bank Syariah Mandiri diprioritaskan untuk menurunkan Pokok Pinjaman.

Demikianlah kami sampaikan atas perhatian dan persetujuannya kami sampaikan terima kasih.

*Hormat kami,
PT Dimitra Jaya*

Abadi

Kustiono)

(Marwan

11. Bahwa atas Surat TERGUGAT II kepada PENGGUGAT tertanggal 31 Oktober 2014 Perihal Penjualan Sebagian Aset PT Dimitra Jaya Abadi dan Surat TERGUGAT II kepada PENGGUGAT tertanggal 29 Oktober 2015 Perihal Penjualan Sebagian Aset PT Dimitra Jaya Abadi, PENGGUGAT telah memberikan persetujuan kepada TERGUGAT II sebagaimana Surat Nomor 16/2563-3/FRD III tanggal 01 Desember 2014 Perihal Persetujuan Penjualan Sebagian Agunan

A.N. PT Dimitra Jaya Abadi (DJA) dan Surat Nomor 17/3151-3/WFR tanggal 26 November 2015 Perihal Persetujuan Penjualan Sebagian Agunan A.N. PT Dimitra Jaya Abadi (DJA)

12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis hakim menolak dalil-dalil TERGUGAT II dan TERGUGAT III mengenai dalil Gugatan Kabur dan mengenai sisa uang dari objek jaminan yang dilelang yang sudah laku terjual DIKARENAKAN AGUNAN-AGUNAN YANG DIDALILKAN OLEH TERGUGAT II dan TERGUGAT III TIDAK PERNAH DIJUAL MELALUI MEKANISME LELANG MELAINKAN DIJUAL OLEH TERGUGAT II SENDIRI BERDASARKAN SURAT-SURAT TERGUGAT II KEPADA PENGGUGAT.
13. Bahwa terkait dengan Pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 334/Keputih menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/Keputih telah sesuai dengan Pasal 11 ayat (2) huruf (d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UU HAK TANGGUNGAN) yang menyebutkan Janji *“Kewenangan untuk menyelamatkan Objek Hak Tanggungan”* yang tertuang didalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 38 tanggal 16 Mei 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Sherly Dian Meirawati, S.H dan ditegaskan didalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 12/2012 tanggal 15 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Sherly Dian Meirawati, S.H yang dapat PENGGUGAT kutip sebagai berikut : *“PIHAK KEDUA (PENGGUGAT) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa untuk dan atas biaya PIHAK PERTAMA melakukan tindakan-tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Objek Hak Tanggungan, Jika Hal itu diperlukan untuk pelaksanaan Eksekusi atau untuk mencegah terjadinya hapusnya atau dibatalkannya hak atas objek hak tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang serta jika*

diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan”

14. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar Menolak dalil-dalil eksepsi TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk seluruhnya.

B. DALAM POKOK PERKARA

15. Bahwa dalil-dalil Replik atas Eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT II merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Replik dalam Pokok Perkara ini

16. Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya dalam Replik ini.

17. Bahwa Perlu PENGGUGAT tegaskan kembali sebagaimana didalam Gugatan PENGGUGAT kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III, selain Agunan-agunan yang telah diberikan sebagaimana diuraikan didalam angka 11 sampai dengan angka 17 Gugatan PENGGUGAT, TERGUGAT II atas persetujuan TERGUGAT III selaku Istrinya telah memberikan Jaminan Pribadi berdasarkan Akta Perjanjian dan Pernyataan Jaminan Pribadi (*Personal Guarantee*) Nomor 36 tanggal 30 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Hendra Wisma, S.Hantara lain dengan memberikan Jaminan sebagaimana berikut dibawah ini :

“PASAL 1

PEMBERIAN JAMINAN

PENJAMIN (Incasu TERGUGAT II dan TERGUGAT III) dengan ini, tanpa syarat dan secara tidak dapat ditarik kembali, menjamin kepada BANK (Incasu PENGGUGAT) untuk membayar setiap jumlah yang terutang dan wajib dibayar Perseroan (Incasu TERGUGAT I) berdasarkan Akad Pembiayaan / atau Catatan Pembukuan Bank, termasuk namun tidak terbatas berupa Utang Pokok Pembiayaan dan Margin dan/atau Nisbah Bagi Hasil....

PASAL 2

JUMLAH HUTANG

Surat Keterangan tertulis dari BANK mengenai Jumlah yang tertuang dan wajib dibayar oleh Perseroan kepada BANK berdasarkan Akad Pembiayaan merupakan Bukti yang menyakinkan dan Mengikat terhadap Penjamin dalam segala hal dihadapan Pengadilan, kecuali dalam hal adanya kesalahan Perhitungan.

PASAL 3

TINDAKAN LANGSUNG

PENJAMIN setuju bahwa BANK dapat segera melakukan tindakan terhadap Penjamin apabila terjadi kejadian Pelanggaran, sebagaimana yang dimaksud Akad Pembiayaan tanpa keharusan mengambil tindakan lebih dahulu terhadap Perseroan yang bersangkutan

PASAL 9

TIDAK MENGHALANGI HAK BANK

(2) Jaminan yang diberikan Penjamin berdasarkan Jaminan Pribadi tidak akan menghalangi atau dipengaruhi oleh Jaminan atau Hak Lain apapun yang sekarang atau dikemudian hari dimiliki atau dilaksanakan oleh Bank kepada Perseroan berdasarkan Akad Pembiayaan...

PASAL 11

JAMINAN TERUS MENERUS

Jaminan yang diberikan oleh PENJAMIN berdasarkan Jaminan Pribadi adalah Jaminan yang terus menerus dan akan tetap berlaku selama setiap jumlah yang terutang dan wajib dibayar oleh Pereroan berdasarkan Akad Pembiayaan belum terbayar Penuh”

18. Bahwa selain hal tersebut diatas TERGUGAT II dan TERGUGAT III melepaskan hak-hak nya sebagaimana berikut dibawah ini :

“PASAL 5

PELEPASAN HAK JAMINAN

(3) PENJAMIN dengan ini melepaskan, untuk kepentingan BANK, setiap dan semua hak yang dimilikinya berdasarkan Hukum, termasuk Hak Istimewanya terhadap BANK atau Perseroan, guna dapat diberlakukannya ketentuan-ketentuan Jaminan Pribadi dan

Hlm. 40 dari 62 hlm. Putusan Nomor 5221/Pdt.G/2018/PA.Sby.

PENJAMIN secara khusus mengesampingkan ketentuan-ketentuan pasal-pasal 1430, 1831, 1837, 1847, 1848, 1849 dan 1859 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

(4) Pelepasan setiap dan seluruh hak Penjamin tersebut dilakukan dengan sukarela dengan mengetahui secara penuh akan segala akibatnya”

19. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah jelas dan tidak membingungkan sebagaimana yang didalilkan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam jawabannya dan hal ini telah sesuai dengan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan *“SEGALA KEBENDAAN SI BERHUTANG, BAIK YANG BERGERAK MAUPUN YANG TIDAK BERGERAK, BAIK YANG SUDAH ADA MAUPUN YANG BARU YANG AKAN ADA DI KEMUDIAN HARI MENJADI TANGGUNGAN UNTUK SEGALA PERIKATAN PERSERORANGAN”*

20. Bahwa terkait dalil angka 4, angka 5, angka 6 yang merupakan pengulangan dalil-dalil yang disampaikan didalam Eksepsi TERGUGAT II dan TERGUGAT III dan telah ditanggapi oleh PENGGUGAT sebagaimana dalil angka 10, angka 11, angka 12 dan angka 13 tersebut diatas yang merupakan satu kesatuan dengan dalil-dalil dalam Pkok Perkara ini maka PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak dalil-dalil tersebut

21. Bahwa PENGGUGAT menolak dalil-dalil TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang menerima masuknya PENGGUGAT INTERVENSI dalam perkara ini dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut :

- a. PENGADILAN AGAMA SURABAYA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA ANTARA PENGGUGAT INTERVENSI DENGAN PENGGUGAT KARENA GUGATAN PENGGUGAT INTERVENSI TIDAK TUNDUK PADA KETENTUAN SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM UU PERADILAN AGAMA

- b. PENGGUGAT INTERVENSI TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN INTERVENSI TERHADAP PENGGUGAT
- c. OBJEK SITA JAMINAN BUKAN MILIK PENGGUGAT INTERVENSI
- d. ADANYA DUGAAN PERSEKONGKOLAN ANTARA PARA TERGUGAT DENGAN PENGGUGAT INTERVENSI

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya Yang Memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak dalil-dalil Eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk seluruhnya
- Menyatakan Pengadilan Agama Surabaya berdasarkan Undang-Undang Peradilan Agama Berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini

DALAM INTERVENSI :

- Menolak dalil-dalil TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang menerima PENGGUGAT INTERVENSI dalam perkara ini untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

10. Menyatakan menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
11. Menyatakan sah dan Mengikat Akad Qardh Nomor 30 tanggal 30 Maret 2012, Akad Hawalah Nomor 31 tanggal 30 Maret 2012 dan Akad Al Musyarakah Muttanaqisah Nomor 32 tanggal 30 Maret 2012, Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (Line Facility) Nomor 33 tanggal 30 Maret 2012 dan Akta Jaminan Pribadi (*Personal Guarantee*) Nomor 36 tanggal 30 Maret 2012 yang seluruhnya dibuat dihadapan Notaris Hendra Wisnal, S.H dan Akad Pembiayaan Nomor 14/013/MSYH/III/2012 Tanggal 30 Maret 2012, Akad Pembiayaan Nomor 14/012/MSYH/2012 tanggal 30 Maret 2012 dan Akad Pembiayaan Nomor 14/015/MSYH/IV/2012 tanggal 23 April 2012.

12. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT I yang tidak melunasi kewajibannya kepada PENGGUGAT adalah Perbuatan Wanprestasi;
13. Menyatakan bahwa Perbuatan TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang tidak melunasi kewajiban TERGUGAT I kepada PENGGUGAT merupakan perbuatan Wanprestasi;
14. Menghukum PARA TERGUGAT membayar kewajiban kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 20.736.791.152.51
(*Duapuluh Milyar tujuh ratus tiga puluh enam juta tujuh ratus Sembilan puluh enam ratus lima puluh dua Rupiah Lima Koma lima puluh delapan*) dengan perincian sebagai berikut:

Kewajiban Pokok	: Rp. 18.353.247.409.27
Penalty	: Rp. 2.383.543.743,24 +
Total Kewajiban	: Rp. 20.736.791.152.51

SECARA TUNAI SEKETIKA SEKALIGUS SETELAH PUTUSAN DALAM PERKARA INI MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG TETAP DAN PASTI.

15. Memerintahkan Jurusita Pengadilan Agama Surabaya untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap harta benda milik TERGUGAT II berupa sebidang Tanah dan bangunan rumah di Perumahan Galaxy Bumi Permai Blok A3 nomor 9 Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Surabaya seluas 1000 m² (Seribu meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 334/Keputih yang mana telah diperbaharui dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/Keputih tanggal 29 November 2017 atas nama TERGUGAT II;
16. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoirbeslaag*) yang diletakkan atas Tanah dan bangunan rumah di Perumahan Galaxy Bumi Permai Blok A3 nomor 9 Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Surabaya seluas 1000 m² (Seribu meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 334/Keputih yang telah diperbaharui dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/Keputih tanggal 29 November 2017 atas nama TERGUGAT II

17. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada banding dan kasasi serta verzet (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

18. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, atas eksepsi yang diajukan para Tergugat tersebut, Pengadilan menjatuhkan putusan sela yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi para Tergugat;
2. Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan perkara ini;
3. Menanggihkan tentang biaya perkara ini hingga putusan akhir;

Bahwa, para Tergugat mengajukan duplik sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo (kompetensi absolut)
 - e) Bahwa apa yang termuat dalam Duplik ini mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban Para Tergugat sebetulnya;
 - f) Bahwa Para Tergugat menyatakan tetap pada pendirian pada Jawaban Pertama tertanggal 6 Februari 2019 dan menolak tegas serta menyatakan tidak benar seluruh dalil Replik Penggugat kecuali terhadap hal-hal / dalil yang secara tegas pula Para Tergugat mengakui kebenarannya;
 - g) Bahwa dalil Replik Penggugat Dalam Eksepsi Point 1 s/d 8, hal. 1 s/d 3 adalah suatu pengulangan dalil gugatan Penggugat Point 1 s/d 8, hal. 2 s/d 3 yang pada prinsipnya mendalilkan Pengadilan Agama Surabaya berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, yang tidak menjawab substansi materi dalil Jawaban Para Tergugat Dalam Eksepsi Point 1, hal. 1 s/d 2;
 - h) Bahwa mencermati dalil gugatan Penggugat, sebagaimana dalam dalil gugatarnya mendalilkan adanya 15 perbuatan ingkar janji yang Hlm. 44 dari 62 hlm. Putusan Nomor 5221/Pdt.G/2018/PA.Sby.

dilakukan Para Tergugat kepada Penggugat sesuai dengan sebagai berikut :

- a) Akad Qardh No. 30 tanggal 30 Maret 2012;
- b) Akad Pembiayaan Vawalah (Pembiayaan Pengalihan Utang) No. 31 tanggal 30 Maret 2012 ;
- c) Akad Pembiayaan Al Musyarakah Muttanaqisah No. 32 tanggal 30 Maret 2012;
- d) Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (Line Facility) No. 33 tanggal 30 Maret 2012;
- e) Akta Jaminan Pribadi (Personal Gurantee) No. 36 tanggal 30 Maret 2012;
Yang kesemuanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Hendra Wismal, SH di Jakarta;
- f) Akad Pembiayaan No. 14/013/MSYH/III/2012 tanggal 30 Maret 2012;
- g) Akad Pembiayaan No. 14/012/MSYH/2012 tanggal 30 Maret 2012;
- h) Akad Pembiayaan No. 14/ 015/MSYH/TV/ 2012 tanggal 23 April 2012;
Yang keseluruhannya tersebut diatas selanjutnya disingkat Akad-Akad;
- i) Bahwa dengan tegas, dalam Petitum gugatan Penggugat Point 2 hal. 17, pada prinsipnya Penggugat mohon Kepada Yth, Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo Menyatakan Akad-Akad tersebut diatas adalah Sah dan Mengikat ;
- j) Bahwa mengingat tersebut diatas, sebagaimana dalam Akad-Akad tersebut diatas sudah diatur mengenai penyelesaian perselesaihamiya adalah di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang nyata dan jelas pada saat Akad-Akad tersebut diatas dibuat dan ditandatangani adalah Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Pertama atas UU No. 7 tahun 1989 Tentang Peradilan Agama sudah berlaku, yang secara hukum formil maupun rn.ateriil jelas dan nyata Akad-Akad tersebut adalah dibuat dan ditandatanganinya dengan mengesampingkan Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Pertama atas UU No. 7 tahun 1989 Tentang Peradilan Agama ;
- k) Bahwa dengan mempertimbangkan asas "Audi Et Alterem Partem", sebagaimana juga berdasarkan Pasal 178 ayat (2) dan (3) HIR

menerangkan mengenai asas "Ultra Petita", yang nyata dan jelas menurut hukum jikalau Akad-Akad tersebut dianggap merupakan Facta Sunt Servanda (Vide Pasal 1338 KUHPerdara), maka dengan mempertimbangkan Pasal 118 ayat (4) HIR, layak dan patut Kepada Yth, Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo menyatakan Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

2. Bahwa gugatan Penggugat kabur (Obscuri Libelli)

l) Bahwa mengingat daffi Replik Penggugat Dalam Eksepsi Point 10 s/d 12 hal. 3 s/d 5 yang pada prinsipnya membenarkan dalil Jawaban Para Tergugat Dalam Eksepsi Point 2 hal. 2 s/d 3, sebagaimana yang dijadikan Jaminan dalam Akad-Akad dimaksud adalah tidak hanya SHGB No. 334/Keputih yang dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Para Tergugat telah diperbarui Penggugat menjadi SHGB No. 04060, yang keseluruhannya jaminan-jaminan tercantum dalam Akad-Akad tersebut diatas sebagai berikut :

- a) SHGB No. 1493 luas 499 M2, terletak di Jl.Margomulyo No.9 Blok AS, Kel. Balongsari, Kec. Tandes, Surabaya a/n Marwan Kustiono ;
- b) SHGB No. 334 luas 1000 M2, terletak di Perum Galaxy Bumi Permai A 3/9, Kel. Keputih, Kec. Sukolilo, Surabaya a/n Marwan Kustiono ;
- c) SHGB No. 1275 luas 200 M2, terletak di Perum Pantai Mentari Blok R No.25, Kel. Kenjeran, Kec. Bulak, Sarabaya a/n Tan Megawati Feni ;
- d) SHGB No. 1491 luas 469 M2, terletak di Jl.Margomulyo No.9 Blok A7, Kel. Balongsari, Kec. Tandes, Surabaya a/n Marwan Kustiono;
- e) SHM atas Satuan Rumah Susun No. 00774, luas 24 M2, terletak di Kel. Tenggilis Mejoyo, Kec. Tenggilis Mejoyo, Surabaya a/n Tan Megawati Feni;
- f) SHM No. 2768 luas 230 M2, terletak di Jl. Sutorejo Tengah KK 3A No. 9A, Kel. Dukuh Sutorejo, Kec. Mulyorejo, Surabaya a/n Tan Megawati Feni ;

Adalah pada huruf a, c, d, e dan f sudah laku terjual dengan total penjualannya sebesar Rp. 9.102.000.000,-;

- Bahwa mengingat tersebut diatas, sebagaimana berdasarkan peraturan per-UU- an dan hukum acara perdata yang berlaku, yakni

dalam perkara Ingkar Janji jikalau ada kelebihan atau sisa uang dari obyek Jaminan yang dilelang atau dijual yang sudah laku terjual oleh pembeli lelang atau pembeli adalah harus dikembalikan kepada Para Tergugat, yang nyata dan jelas dalam gugatan Penggugat dalam petitum gugatan Penggugat Point 4 dan 5, hal. 17, yang pada prinsipnya menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji dengan tidak membayar melunasi hutangnya kepada Penggugat, yang totalnya sebesar Rp. 20.736.791.151.51,- maka membuktikan dalil gugatan Penggugat kabur (Obscuri Libelli) dan membingungkan ;

- Bahwa selain tersebut diatas, sebagaimana SHGB No. 334/Keputih yang dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Para Tergugat telah diperbarui oleh Penggugat menjadi SHGB No. 04060, yang dalam Akad-Akad tersebut diatas tidak ada yang mengatur secara jelas dan nyata mengenai kewajiban Para Tergugat untuk menandatangani pembaharuan Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang berdasarkan clabl Replik Penggugat Dalam Eksepsi Point 13 hal. 5 dan dalil-dalil gugatan Penggugat tidak adanya yang menerangkan Akad-Akad tersebut diatas dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris PPAT dalam pembuatan APHT maka secara hukum adalah bertentangan dengan Pasal 10 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996, yang nyata dan jelas gugatan Penggugat kabur (Obscuri Libelli) dan membingungkan, yang mohon Kepada Yth Majelis Hakim pemeriksa perkara ini memeriksa, mengadili dan memberikan amar putusan sesuai dengan keadilan dan kebenaran ;

DALAM POKOK PERKARA

- a) Bahwa mohon agar Duplik Para Tergugat yang sudah tertuang dalam Eksepsi diatas, dianggap terulang kembali untuk raenanggapi Replik Penggugat dalam Pokok Perkara ini ;
- b) Bahwa Para Tergugat membantah dan menolak semua dalil-dalil Replik Penggugat baik dalam Eksepsi maupun dalara Pokok Perkara, kecuali apa yang dengan tegas diakuinya, dan prinsipnya Replik Penggugat adalah sesuai dengan gugatan Penggugat yang diajukan dan teregister dalam Pengadilan. Agama Surabaya pada tanggal 25 Oktober 2018;

- c) Bahwa dalil Replik Penggugat Point 17 s/d 20 hal. 6 s/d 7 adalah pengulangan dalil gugatan Penggugat, yakni pada prinsipnya Penggugat menadilkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji dengan tidak membayar melunasi hutangnya kepada Penggugat, yang totalnya sebesar Rp. 20.736.791.151.51,- sebagaimana yang dijadikan Jaminan adalah SHGB No. 334/Keputih, yang senyatanya dengan tanpaeijin dan sepengetahuan dari Tergugat H dan Tergugat - III, yakni Penggugat telah memperbarui SHGB No.. 334/Keputih menjadi SHGB No. 04060;
- d) Bahwa mengingat dalil Replik Penggugat Dalam Eksepsi Point 10 s/d 12 hal. 3 s/d 5 yang pada prinsipnya membenarkan dalil Jawaban Para Tergugat Dalam Eksepsi Point 2 hal. 2 s/d 3, sebagaimana yang dijadikan Jaminan dalam Akad-Akad dimaksud adalah tidak hanya SHGB No. 334/Keputih yang dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Para Tergugat telah diperbarui Penggugat menjadi SHGB No. 04060, yang keseluruhannya jaminan-jaminan tercantum dalam Akad-Akad tersebut diatas sebagai berikut :
- a) SHGB No. 1493 luas 499 M2, terletak di J1.Margomulyo No.9 Blok AS, Kel. Balongsari, Kec. Tandes, Surabaya a/n Marwan Kustiono ;
 - b) SHGB No. 334 luas 1000 M2, terletak di Perum Galaxy Bumi Permai A 3/9, Kel. Keputih, Kec. Sukolilo, Surabaya a/n Marwan Kustiono ;
 - c) SHGB No. 1275 luas 200 M2, terletak di Perum Pantai Mentari Blok R No.25, Kel. Kenjeran, Kec. Bulak, Sarabaya a/n Tan Megawati Feni ;
 - d) SHGB No. 1491 luas 469 M2, terletak di Jl.Margomulyo No.9 Blok A7, Kel. Balongsari, Kec. Tandes, Surabaya a/n Marwan Kustiono;
 - e) SHM atas Satuan Rumah Susun No. 00774, luas 24 M2, terletak di Kel. Tenggilis Mejoyo, Kec. Tenggilis Mejoyo, Surabaya a/n Tan Megawati Feni;
 - f) SHM No. 2768 luas 230 M2, terletak di Jl. Sutorejo Tengah KK 3A No. 9A, Kel. Dukuh Sutorejo, Kec. Mulyorejo, Surabaya a/n Tan Megawati Feni;
- Adalah pada huruf a, c, d, e dan f sudah laku terjual dengan total penjualannya sebesar Rp. 9.102.000.000,-;

5. Bahwa mengingat tersebut diatas, sebagaimana berdasarkan peraturan per-UU-an dan hukum acara perdata yang berlaku, yakni dalam perkara Ingkar Janji jikalau ada kelebihan atau sisa uang dari obyek Jaminan yang dilelang atau dijual yang sudah laku terjual oleh pembeli lelang atau pembeli adalah harus dikembalikan kepada Para Tergugat, yang nyata dan jelas dalam gugatan Penggugat dalam petitum gugatan Penggugat Point 4 dan 5, hal. 17, yang pada prinsipnya menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan in.gkar janji dengan tidak membayar melunasi hutangnya kepada Penggugat, yang totalnya sebesar Rp. 20.736.791.151.51,- maka memb-uktikan dalil gugatan Penggugat kabur (Obscuri Libelli) dan membingungkan;
6. Bahwa selain tersebut diatas, sebagaimana SHGB No. 334/Keputih yang dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Para Tergugat telah diperbarui oleh Penggugat menjadi SHGB No. 04060, yang dalam Akad-Akad tersebut diatas tidak ada yang mengatur secara jelas dan nyata mengenai kewajiban Para Tergugat untuk menandatangani pembaharuan Akte, Pemberian Hal< Tanggungan (APFIT), yang berdasarkan daffi Replik Penggugat Dalam Eksepsi Point 13 hal. 5 dan dalil-dalil gugatan Penggugat tidak adanya yang menerangkan Akad-Akad tersebut diatas dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris PPAT dalam pembuatan APHT, maka secara hukum adalah bertentangan dengan Pasal 10 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996, yang karenanya Para Tergugat menolak dengan tegas melakukan tandatangan dalam APHT yang baru atas SHG13 No. 04960 dimaksud ;
7. Bahwa mengingat mengenai Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag), harus tidak boleh bertentangan dengan Pasal 227 HIR Jo Pasal 180 HIR Jo SEMA No. 3 Tahun 2000 Jo SEMA No. 4 Tahun 2001 yang menyatakan bahwa Hakim dalam mengabulkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) harus cukup beralasan kuat bahwa Para Tergugat akan menggelapkan barang-barangnya, yang senyatanya SHGB No. 334/Keputih yang dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Para Tergugat telah diperbarui oleh adanya yang menerangkan Akad-Akad tersebut diatas dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris PPAT dalam pembuatan APHT, yang secara hukum adalah bertentangan dengan Pasal 10 ayat (2) UU No. 4

Tahun 1996, maka Para Tergugat menolak dengan tegas petitum gugatan Penggugat Point 6 dan 7, hal. 17 dan 18;

8. Bahwa dengan fakta-fakta tersebut diatas, yang pada prinsipnya Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, maka mohon Kepada Yth, Majelis Hakim pemeriksa perkara ini memberikan amar putusan seadil-adilnya ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;
 2. Menghukum Penggugat :untuk membayar biaya perkara yang timbul ; •
- Atau : apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Bahwa, Penggugat untuk menguatkan gugatannya, mengajukan bukti tertulis sebagai berikut :

1. Fotocopy akad qardh nomor 30 tanggal 30 Maret 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-1;
2. Fotocopy akad pembiayaan hawalah (pengalihan utang) nomor 31 tanggal 30 Maret 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-2;
3. Fotocopy akad al Musyarakah Muttanaqisah nomor 32 tanggal 30 Maret 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-3;
4. Fotocopy akad pembiayaan al-Musyarakah nomor 14/013/MSYH/III/2012 tanggal 30 Maret 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-4;

5. Fotocopy akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (line facility) nomor 33 tanggal 30 Maret 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-5;
6. Fotocopy akad pembiayaan al-Musyarakah nomor 14/012/MSYH/III/2012 tanggal 30 Maret 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-6;
7. Fotocopy akad pembiayaan al-Musyarakah nomor 14/015/MSYH/III/2012 tanggal 23 April 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-7;
8. Fotocopy sertifikat hak tanggungan nomor 2967/2012 tanggal 15 Juni 2012, bermeterai cukup, P-8;
9. Fotocopy akta pemberian hak tanggungan nomor 12//2012 tanggal 15 Juni 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-9;
10. Fotocopy surat kuasa membebaskan hak tanggungan nomor 38//2012 tanggal 16 Mei 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-10;
11. Fotocopy sertifikat hak guna bangunan nomor 334/Keputih, bermeterai cukup, P-11;
12. Fotocopy sertifikat hak guna bangunan nomor 04060/Keputih, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-12;
13. Fotocopy akta perjanjian dan pernyataan jaminan pribadi nomor 36 tanggal 30 Maret 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-13;
14. Fotocopy surat peringatan I (pertama) nomor 15/711-3/CRD tanggal 23 Juli 2013, bermeterai cukup, P-14;
15. Fotocopy surat peringatan II (kedua) nomor 15/745-3/CRD tanggal 30 Juli 2013, bermeterai cukup, P-15;
16. Fotocopy surat peringatan III (ketiga) nomor 15/890-3/CRD tanggal 15 Agustus 2013, bermeterai cukup, P-16;
17. Fotocopy surat undangan penyelesaian kewajiban para Tergugat nomor 022/S&P/II/2018 tanggal 19 Februari 2018, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-17;

18. Fotocopy surat somasi pertama kepada para Tergugat nomor 027/S&P/III/2018 tanggal 01 Maret 2018, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-18;
19. Fotocopy surat somasi kedua kepada para Tergugat nomor 031/S&P/III/2018 tanggal 09 Maret 2018, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-19;
20. Fotocopy surat somasi ketiga kepada para Tergugat nomor 036/S&P/III/2018 tanggal 19 Maret 2018, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-20;
21. Fotocopy surat keterangan pendaftaran tanah nomor 648/2018 tanggal 02 May 2018, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-21;
22. Fotocopy surat tanda terima uang nasabah nomor 14/103/TTN/III/12/DKI tanggal 09 April 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-22;
23. Fotocopy surat sanggup nomor 14/103/PRO/III/DKI/2012 tanggal 09 April 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-23;
24. Fotocopy surat tanda terima uang nasabah nomor 14/102/TTN/III/12/DKI tanggal 11 April 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-24;
25. Fotocopy surat sanggup nomor 14/102/PRO/III/DKI/2012 tanggal 11 April 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-25;
26. Fotocopy surat tanda terima uang nasabah nomor 14/125/TTN/III/12/DKI tanggal 23 April 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-26;
27. Fotocopy surat sanggup nomor 14/125/PRO/IV/DKI/2012 tanggal 23 April 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-27;
28. Fotocopy surat tanda terima uang nasabah nomor 14/198/TTN/VII/12/DKI tanggal 17 Juli 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-28;
29. Fotocopy surat sanggup nomor 14/198/PRO/VII/DKI/2012 tanggal 17 Juli 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-29;

30. Fotocopy surat tanda terima uang nasabah nomor 14/229/TTN/VII/12/DKI tanggal 31 Juli 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-30;
31. Fotocopy surat sanggup nomor 14/229/PRO/VII/DKI/2012 tanggal 31 Juli 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-31;
32. Fotocopy buku himpunan kaidah hukum halaman 149, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-32;
33. Fotocopy propil perusahaan PT. Dimitra Jaya Abadi, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-33;
34. Fotocopy salinan akta berita acara rapat umum pemegang saham luar biasa PT. Bank Syari'ah Mandiri nomor 10 tanggal 19 Juni 2008, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-29;
35. Fotocopy surat keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor AHU-52791.AH.01.02Tahun 2008 tanggal 19 Agustus 2008, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-35;
36. Fotocopy akta pernyataan keputusan rapat umum pemegang saham tahunan PT. Bank Syari'ah Mandiri nomor 44 tanggal 16 Maret 2018, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-36;
37. Fotocopy surat penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar PT. Bank Syari'ah Mandiri tanggal 09 April 2018, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-37;
38. Fotocopy akta pernyataan keputusan rapat umum pemegang saham tahunan PT. Bank Syari'ah Mandiri nomor 45 tanggal 16 Maret 2018, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-38;
39. Fotocopy surat penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan PT. Bank Syari'ah Mandiri tanggal 27 Maret 2018, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-39;
40. Fotocopy surat kuasa nomor 20/108-KUA/DIR tanggal 09 Juli 2018, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-40;
41. Fotocopy surat dari PT. Bank Syari'ah Mandiri kepada Kepala Badan Pertanahan Kota Surabaya tanggal 23 Mei 2017, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-41;

42. Fotocopy surat dari PT. Dimitra Jaya Abadi kepada PT. Bank Syari'ah Mandiri tanggal 31 Oktober 2014, bermeterai cukup, P-42;
43. Fotocopy surat dari PT. Bank Syari'ah Mandiri kepada PT. Dimitra Jaya Abadi tanggal 01 Desember 2014, bermeterai cukup, P-43;
44. Fotocopy surat dari PT. Dimitra Jaya Abadi kepada PT. Bank Syari'ah Mandiri tanggal 29 Oktober 2015, bermeterai cukup, P-44;
45. Fotocopy surat dari PT. Bank Syari'ah Mandiri kepada PT. Dimitra Jaya Abadi tanggal 26 Nopember 2015, bermeterai cukup, P-45;
46. Fotocopy surat dari PT. Bank Syari'ah Mandiri kepada Suhendra & Partners Law Firm tanggal 28 September 2018, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-46;
47. Fotocopy buku segi-segi hukum perjanjian, M. Yahya Harahap, SH., halaman 60, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-47;
48. Fotocopy buku penyelesaian sengketa ekonomi syari'ah, penemuan dan kaidah hukum, DR. Drs. H. Amran Suadi, SH., M.Hum., halaman 129, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-48;
49. Fotocopy buku penyelesaian sengketa ekonomi syari'ah, penemuan dan kaidah hukum, DR. Drs. H. Amran Suadi, SH., M.Hum., halaman 145, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-49;
50. Fotocopy buku hukum perjanjian, R. Soebekti, halaman 45, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, P-50;

Bahwa, para Tergugat untuk menguatkan jawabannya, mengajukan bukti tertulis sebagai berikut :

1. Fotocopy akad qardh nomor 30 tanggal 30 Maret 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, T-1;
2. Fotocopy akad pembiayaan hawalah (pengalihan utang) nomor 31 tanggal 30 Maret 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, T-2;
3. Fotocopy akad al Musyarakah Muttanaqisah nomor 32 tanggal 30 Maret 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, T-3;

4. Fotocopy akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (line facility) nomor 33 tanggal 30 Maret 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, T-4;
5. Fotocopy Jaminan Fidusia nomor 34 tanggal 30 Maret 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, T-5;
6. Fotocopy pernyataan (*letter of undertaking*) nomor 35 tanggal 30 Maret 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, T-6;
7. Fotocopy perjanjian dan pernyataan jaminan pribadi (*personal guarantee*) nomor 36 tanggal 30 Maret 2012, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, T-7;

Bahwa, Jurusita Pengadilan Agama Surabaya sudah melakukan penyitaan atas objek yang dimohonkan Penggugat sebagaimana berita acara sita tanggal 15 Maret 2019;

Bahwa, Penggugat dan para Tergugat mengajukan kesimpulan sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang perkara ini yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa, selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, Majelis Hakim menunjuk berita acara sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

Dalam eksepsi

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan sebagaimana tercantum dalam putusan sela nomor 5221/Pdt.G/2018/PA.Sby., tanggal 20 Februari 2019 yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi para Tergugat;
2. Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan perkara ini;
3. Menanggungkan tentang biaya perkara ini hingga putusan akhir;

Dalam pokok perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum angka 2 gugatannya mohon agar Pengadilan Agama Surabaya menyatakan sah dan mengikat akad Qardh Nomor 30 tanggal 30 Maret 2012, akad Hawalah Nomor 31 tanggal 30 Maret 2012, akad Musyarakah Muttanaqisah Nomor 32 tanggal

30 Maret 2012, akad komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Line Facility*) Nomor 33 tanggal 30 Maret 2012 dan akta jaminan pribadi (*personal guarantee*) Nomor 36 tanggal 30 Maret 2012, yang seluruhnya dibuat di hadapan Notaris Hendra Wismal, SH, dan akad pembiayaan Nomor 14/013/MSYH/III/2012 tanggal 30 Maret 2012, akad pembiayaan Nomor 14/012/MSYH/2012 tanggal 30 Maret 2012 dan akad pembiayaan Nomor 14/015/MSYH/IV/2012 tanggal 23 April 2012, dengan alasan sebagaimana diuraikan Penggugat dalam posita gugatannya;

Menimbang, bahwa para Tergugat menolak gugatan Penggugat tersebut, tanpa disertai dengan alasan penolakannya itu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan gugatannya tersebut, Penggugat mengajukan alat bukti tertulis P-1 sampai dengan P-7, P-13, P-22, P-24, P-26, P-28 dan P-30 yang telah dibubuhi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, demikian juga para Tergugat untuk menguatkan penolakannya tersebut, mengajukan alat bukti tertulis T-1 sampai dengan T-7 yang telah dibubuhi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Pasal 20 ayat (1) Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu, Pasal 20 ayat (36) Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tersebut menyebutkan bahwa yang dimaksud Qard adalah penyediaan dana atau tagihan antara lembaga keuangan syari'ah dengan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam untuk melakukan pembayaran secara tunai atau cicilan dalam jangka waktu tertentu, sedangkan yang dimaksud dengan Hawalah adalah pengalihan utang dari muhil al-ashil kepada muhil 'alaih sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 ayat (13) Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah dan yang dimaksud dengan Syirkah adalah kerjasama antara dua orang atau lebih dalam hal permodalan, ketrampilan atau kepercayaan dalam usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati oleh pihak-pihak yang berserikat sebagaimana disebutkan

dalam Pasal 20 ayat (3) Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tersebut;

Menimbang, bahwa akad-akad yang sudah dilakukan antara PT. Bank Syari'ah Mandiri dengan para Tergugat sebagaimana tertuang dalam akta akad-akad tersebut di atas telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana disebutkan dalam SEMA Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah di atas dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang al-Qardh, Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Hawalah, Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah dan Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah, disamping itu berdasarkan alat bukti P-22, P-24, P-26, P-28 dan P-30, Tergugat I telah menerima seluruh fasilitas pembiayaan tersebut, oleh karena itu, maka dalil Penggugat tentang akad-akad tersebut harus dinyatakan terbukti sah, sehingga mengikat kepada kedua belah pihak dalam akad tersebut sebagai undang-undang, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara, bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang, persetujuan harus dilaksanakan dengan i'tikad baik, oleh karena itu berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka petitum angka 2 gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum angka 3 dan 4 gugatannya mohon agar Pengadilan menyatakan perbuatan para Tergugat yang tidak melunasi kewajibannya kepada Penggugat adalah perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa para Tergugat menolak gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan gugatannya tersebut, Penggugat disamping telah mengajukan bukti tertulis yang sudah disebutkan di atas, yaitu bukti P-1 sampai dengan P-7, P-13, P-22, P-24, P-26, P-28 dan P-30 yang telah dibubuhi meterai cukup dan sesuai dengan

aslinya, juga mengajukan bukti tertulis P-14 sampai dengan P-20, P-23, P-25, P-27, P-29 dan P-31 yang tidak dibantah oleh para Tergugat;

Menimbang, bahwa para Tergugat untuk menguatkan penolakannya tersebut tidak mengajukan alat bukti;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab yang disampaikan Penggugat dan para Tergugat dihubungkan dengan bukti tersebut diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

1. Bahwa para Tergugat telah menerima uang pembiayaan sejumlah Rp 31.200.000.000,- (tiga puluh dua miliar dua ratus juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam bukti P-22 sampai dengan P-31;
2. bahwa para Tergugat tidak melunasi kewajibannya kepada Penggugat sesuai dengan jadwal waktu yang sudah ditentukan walau sudah diberi peringatan sebagaimana tercantum dalam bukti P-14 sampai dengan P-20;

Menimbang, bahwa Pasal 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah menyebutkan bahwa pihak dalam akad melakukan ingkar janji (*wanprestasi*), apabila dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan, hal ini sejalan dengan Pasal 1238 KUH Perdatayang menyebutkan bahwa si berutang adalah lalai (*ingkar janji/wanprestasi*) apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah menyebutkan bahwa pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji apabila karena kesalahannya :

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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut dihubungkan dengan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, dapat dinyatakan terbukti secara hukum bahwa para Tergugat telah lalai memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*) terhadap Penggugat, oleh karena itu berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka petitum angka 3 dan 4 gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum angka 5 gugatannya mohon agar Pengadilan menghukum para Tergugat membayar kewajiban kepada Penggugat sebesar Rp 20.736.791.152.51 (dua puluh miliar tujuh ratus tiga puluh enam juta tujuh ratus sembilan puluh satu ribu seratus lima puluh dua rupiah koma lima puluh satu sen);

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat telah dinyatakan wanprestasi terhadap Penggugat, maka sesuai ketentuan Pasal 38 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, para Tergugat diwajibkan membayar kewajibannya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka petitum angka 5 gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum angka 6 gugatannya mohon agar Pengadilan memerintahkan jurusita Pengadilan Agama Surabaya untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta benda milik para Tergugat berupa sebidang tanah dan bangunan rumah di Perumahan Galaxy Bumi Permai Blok A3 Nomor 9 kelurahan Keputih kecamatan Sukolilo kota Surabaya seluas 1.000 M2 (seribu meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 334/Keputih yang telah diperbaharui dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/Keputih tanggal 29 Nopember 2017 atas nama Tergugat II (Marwan Kustiono) dan dalam petitum angka 7 gugatannya Penggugat mohon agar Pengadilan menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan atas tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa Jurusita Pengadilan Agama Surabaya telah meletakkan sita jaminan terhadap harta benda milik para Tergugat berupa sebidang tanah dan bangunan rumah di Perumahan Galaxy Bumi Permai Blok A3 Nomor 9 kelurahan Keputih kecamatan Sukolilo kota Surabaya

seluas 1.000 M2 (seribu meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 334/Keputih yang telah diperbaharui dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/Keputih tanggal 29 Nopember 2017 atas nama Tergugat II (Marwan Kustiono) sebagaimana tercantum dalam berita acara sita jaminan Nomor 5221/Pdt.G/2018/PA.Sby., tertanggal 15 Maret 2019;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, maka sita jaminan yang telah diletakan atas tanah dan bangunan tersebut dapat dinyatakan sah dan berharga;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka petitum angka 6 dan 7 gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum angka 8 gugatannya mohon agar Pengadilan menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada banding, kasasi serta verzet;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum sesuai ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil, oleh karena itu, maka petitum angka 8 gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk yang selebihnya;

Menimbang, bahwa tentang biaya yang timbul dalam perkara ini, berdasarkan ketentuan Pasal 38 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah *juncto* Pasal 181 HIR, karena para Tergugat terbukti telah wanprestasi, maka para Tergugat patut dihukum untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang diajukan Penggugat dan para Tergugat, sepanjang tidak dipertimbangkan dalam putusan ini, dinyatakan dikesampingkan;

Mengingat dan memperhatikan segala peraturan perundang-undangan yang berlaku serta hukum syariat Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

Dalam eksepsi:

Menolak eksepsi para Tergugat;

Dalam pokok perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat akad Qardh Nomor 30 tanggal 30 Maret 2012, akad Hawalah Nomor 31 tanggal 30 Maret 2012, akad Musyarakah Muttanaqisah Nomor 32 tanggal 30 Maret 2012, akad komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Line Facility*) Nomor 33 tanggal 30 Maret 2012 dan akta jaminan pribadi (*personal guarantee*) Nomor 36 tanggal 30 Maret 2012, yang seluruhnya dibuat di hadapan Notaris Hendra Wismal, SH, dan akad pembiayaan Nomor 14/013/MSYH/III/2012 tanggal 30 Maret 2012, akad pembiayaan Nomor 14/012/MSYH/2012 tanggal 30 Maret 2012 dan akad pembiayaan Nomor 14/015/MSYH/IV/2012 tanggal 23 April 2012;
3. Menyatakan perbuatan para Tergugat yang tidak melunasi kewajibannya kepada Penggugat adalah perbuatan Wanprestasi;
4. Menghukum para Tergugat membayar kewajiban kepada Penggugat sebesar Rp 20.736.791.152.51 (dua puluh milyar tujuh ratus tiga puluh enam juta tujuh ratus sembilan puluh satu ribu seratus lima puluh dua rupiah koma lima puluh satu sen);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan atas sebidang tanah dan bangunan rumah di Perumahan Galaxy Bumi Permai Blok A3 Nomor 9 kelurahan Keputih kecamatan Sukolilo kota Surabaya seluas 1.000 M2 (seribu meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 334/Keputih yang telah diperbaharui dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/Keputih tanggal 29 Nopember 2017 atas nama Tergugat II (Marwan Kustiono) pada tanggal 15 Maret 2019;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum para Tergugat membayar biaya perkara ini sebesar Rp 4.163.000,- (empat juta seratus enam puluh tiga ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan di Pengadilan Agama Surabaya pada hari Rabu tanggal 10 April 2019 M. bertepatan dengan tanggal 04 Syakban 1440 H., dalam permusyawaratan Majelis yang terdiri dari Drs. Nandang Nurdin, MH. sebagai Hakim Ketua serta Drs. Zainal Aripin, S.H., M.Hum. dan Drs. Muhadir, SH, MH., sebagai Hakim-Hakim Anggota serta diucapkan oleh Ketua Majelis pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta Hj. Siti Suriya, SH., sebagai panitera pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa para Tergugat;

Ketua Majelis,

Ttd

Drs. Nandang Nurdin, MH.

Hakim Anggota,

Ttd

Hakim Anggota,

Ttd

Drs. Zainal Aripin, S.H., M.Hum.

Drs. Muhadir, SH., MH.

Panitera Pengganti,

Ttd

Hj. Siti Surya, SH.

Perincian biaya perkara :

Pendaftaran	Rp	30.000,-
Proses	Rp	50.000,-
Pemanggilan	Rp	1.926.000,-
Sita Jaminan	Rp	2.141.000,-
Redaksi	Rp	10.000,-
<u>Meterai</u>	Rp	<u>6.000,-</u>
Jumlah	Rp	4.163.000,-